NORDVIK

Skullerudbakken 36

3 soverom | 96 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Skullerudbakken 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og innholdsrikt enderekkehus o/to plan| Vedovn|3 gode soverom | Garasje m/EL |Solrike uteplasser |Markanært

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 619 380,-**
Fellesgjeld	**218 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 005,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

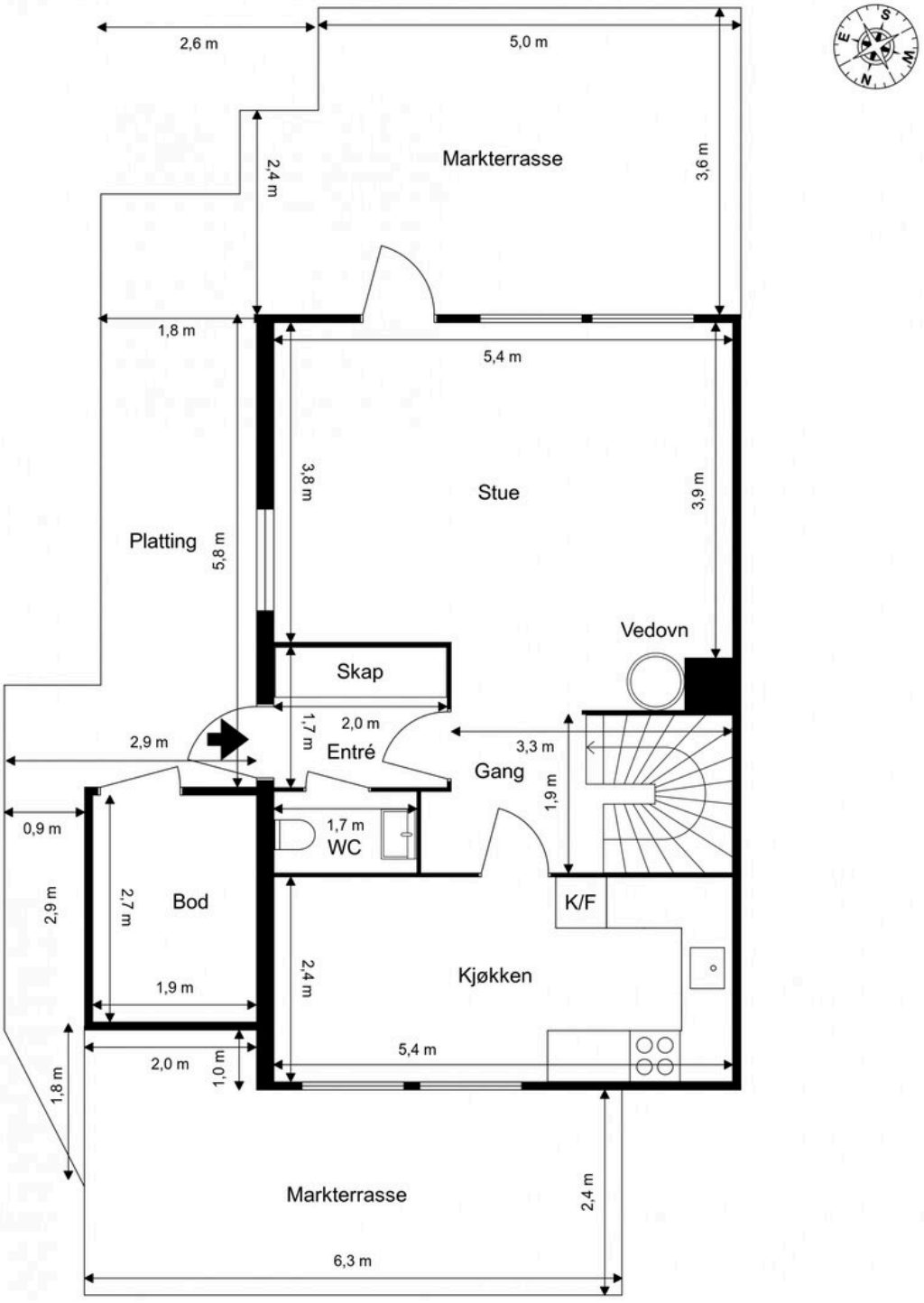
Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Skullerudbakken 36 | Et sjarmerende enderekkehus over to plan beliggende i et veletablert, naturskjønt og rolig boligområde på Skullerud. Her får du en familievennlig planløsning bestående av stor stue med utgang til solrik terrasse som strekker seg hele veien rundt boligen, separat kjøkken og spiseplass, 3 gode soverom, flislagt bad og separat wc. Her bor du i et hyggelig nabolag i barnevennlige og rolige omgivelser.

Verdt å merke seg:
Totalt 56 kvm terrasse rundt boligen
Gode solforhold
Separat wc
Garasjeplass med Elbillader
Utebod på 6 m²
3 gode soverom
Meget barnevennlig og hyggelig område
Umiddelbar nærhet til marka med fantastiske turmuligheter
Kort vei til offentlig transport, dagligvare, klatresenter m.m

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 54 kvm

Skullerudbakken 36
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


36
SECTOR









Lyse overflater gjør det enkelt å innrede.





Det er peis i stuen til kalde vinterdager.

Det er peis i stuen til kalde vinterdager.



Stort kjøkken med mye skap- og benkeplass.





Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate, kjøkkenplater, lakkerte fronter, oppvaskkum og armatur i 2021.

Fin plass til stor spisegruppe ved kjøkkenet.



Hyggelig spisestue med herlig utsyn mot det grønne.



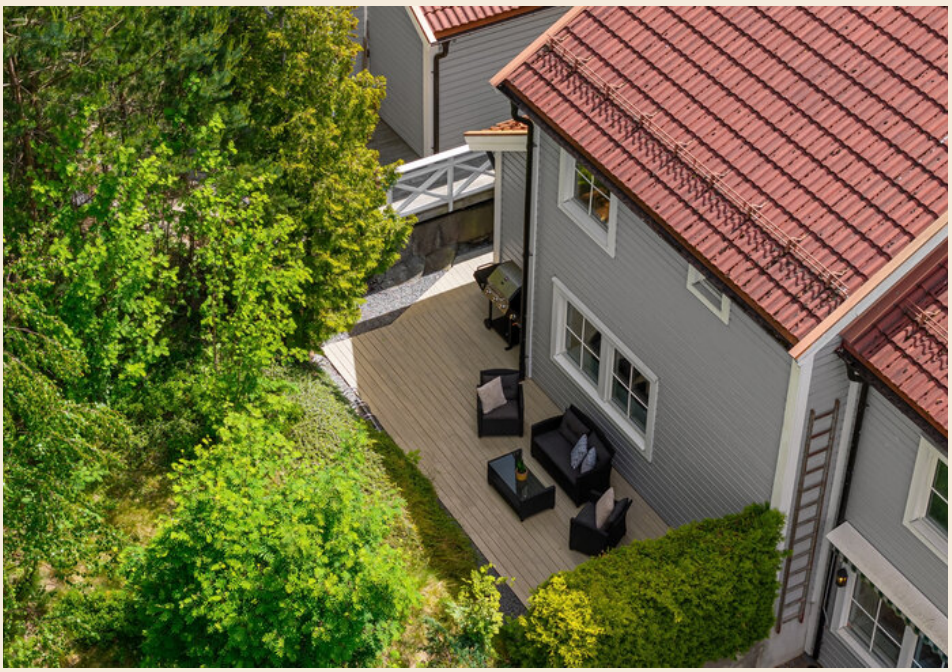


Nord-vendt markterrasse på ca. 17 m² med adkomst via platting.

Her har man god plass til sittegrupper og grill.



Boligen har flotte uteområder som oppleves som privat og skjermet.





Entrè med adkomst til toalettrom.

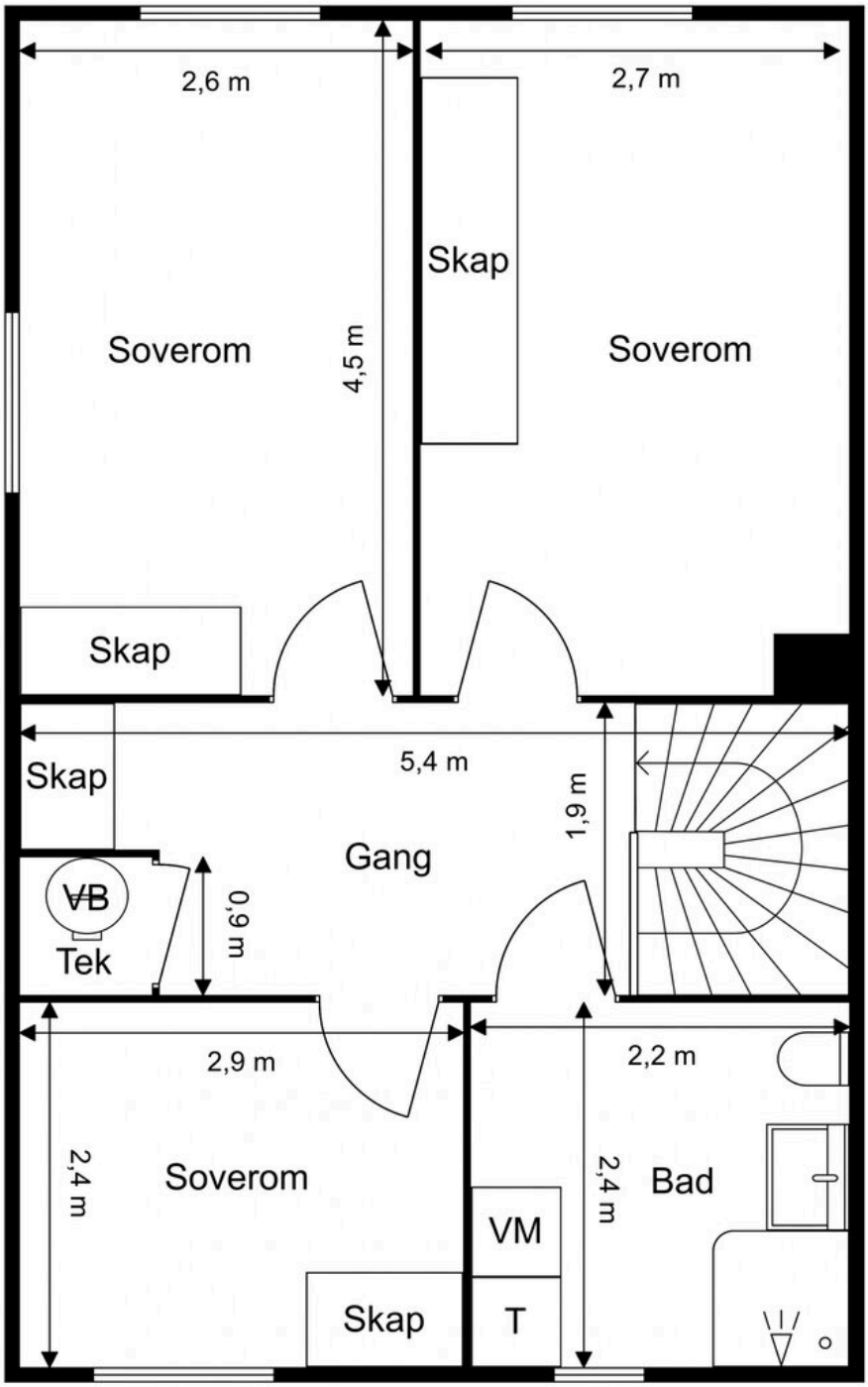
Separat Wc med servantskap og toalett.



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 54 kvm

Skullerudbakken 36
2. Etasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vi tar turen opp til 2.etasje.





2. etasje består av tre gode soverom, bod og et romslig bad.

Hovedsoverommet | Rommet er av god størrelse med plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Praktisk skyvedørsgarderobe med mye oppbevaringsplass.





Soverom II | Romslig soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom III | Romslig soverom som passer ypperlig som barnerom eller gjesterom.



Flislagt bad med dusjkabinett, toalett og servantskap.





Opplegg for vaskemaskin.

Boligen disponerer garasjeplass med el-billader i felles garasjeanlegg.



Velkommen til en hyggelig visning!





Meget barnevennlig område med kort og trygg vei til barnehager og skoler.

Naturskjønne omgivelser med nærhet til kollektivtransport og en rekke fasiliteter.



Fra boligen er det kun noen minutter til nærmeste T-banestasjon Skullerud.





Skullerudstua med hyggelig kafe og friområde som innbyr til aktivitet til alle årets tider.

Flotte tur og-rekreasjonsområde rundt Østensjøvannet og Østmarka.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0082/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Skullerudbakken 36, 1189 OSLO
Gnr 168, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Skullerudtunet 2 Borettslag, org.nr. 981295544

Selgere
Abdul Khan
Sadia Sultana Khan

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
218 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 618 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 619 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 634 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2000

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entre, toalett, gang, stue, kjøkken.
BRA-e: 6 kvm. Utebod.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, bad, 3 soverom, teknisk rom
Total BRA: 48 kvm.

Ikke målbare arealer:

Kaldloft på 38 kvm. Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m).

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje: Entré, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og teknisk rom.
Kaldloft på 38 kvm.
Bod ved inngangsparti på 6 m².
Terrasse på ca 56 m².

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur og fundament:
- TG2 gis grunnet overflater.

Vinduer og dører:

- TG2 gis grunnet overflater, vindu/terrassedør tar i karm.

Yttervegger:
- TG2 gis grunnet luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten, det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Taktekking:
- TG2 gis grunnet alder, tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Kjøkken - Overflater og innredning:
- TG2 gis grunnet overflater på innredning, fronter som subber, fuktsvelling gulv.

Varmtvannsbereder: Teknisk rom, 2. etasje:
- TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist, alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Bad 2. etasje - Våtrom:
- Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Skorstein over tak:
- Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det

Oljetank:
- Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget er felles med flere boligselskap i nærheten. Det vil påløpe administrasjonskostnader for eierskifte av garasjeplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Lagt ny terrasse selv i 2021

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Ny kurs til ovn og stikkontakt. Arbeidet ble utført av Rett Elektro. Arbeidet ble utført i oktober 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Elvia utførte kontrollen for 2/3 år siden. Jeg husker ikke dato el årstall

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Det er installert elbil lader i garasje sameie

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Det ble lagt kjøkken benk og vegg plate og laminat på soverommene og i gangen i annen etasje

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Det er ikke kjeller i boligen.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger
/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Det er godkjent å bygge løft om man vill men med egen finansiering.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/terrassedør med 3-lags glass. Entrédør med 2-lags glass i malt utførelse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten

samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Peisov
- Varmekabler på baderom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 005,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer garasje, internett og TV, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Borettslaget hadde avstemming på generalforsamlingen om de skulle gjøre om lånet til IN-ordning. Dette stemte flertallet for. Det er derfor i en prosess med å omgjøre dette. Hvis man velger å nedbetale hele/deler av fellesgjelden, vil felleskostnadene reduseres.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 042 324,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 169 294,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Standardpakke inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Skullerudtunet 2 borettslag består av 16 andeler.

Det er avholdt årsmøte for 2026 med flere viktige punkter.

I generalforsamlingen 07.05.2014 fikk styret fullmakt til å utarbeide en instruks for loftsutbygging i Skullerudtunet II. Formålet var å sikre en enhetlig fasade og teknisk gjennomførbare løsninger, basert på erfaringer fra utbyggingene i nr. 58 og 62. Styret har nå ferdigstilt «Instruks for loftsutbygging». Notatet beskriver tekniske krav (vindusmål, takoppløft), krav til brannrømning, samt selve søknadsprosessen mot borettslaget og kommunen. Ved å vedta denne instruksen sikrer vi lik behandling av alle andelseiere og at borettslagets estetiske uttrykk ivaretas.
Generalforsamlingen vedtar fremlagte «Instruks for loftsutbygging» som gjeldende føringer for alle fremtidige loftsutbygginger i Skullerudtunet II borettslag.
Andelseierne må følge retningslinjer for loftsetasje utarbeidet av styret med føringer for hvordan loftsetasjen kan bygges, andelshaverne er selv ansvarlige for at alle lover og forskrifter er fulgt. Hele loftsutbyggingen bekostes av hver enkel andelseier.
Søknad til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Årsmøtet vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget. Andelseiere gis mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Uvisst fra når IN-ordningen blir gjeldene.

Se Innkallingen for årsmøte 2026 for mer informasjon.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med

innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 218 000,-pr. 29.05.2026

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16368025570
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 3 646 659,25
Innfrielsesdato: 01.01.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei.

Borettslaget hadde avstemming på generalforsamlingen om de skulle gjøre om lånet til IN-ordning. Dette stemte flertallet for. Det er derfor i en prosess med å omgjøre dette.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 624,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for Skullerudtunet II Borettslag som viser et overskudd på kr 562 849. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per
denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnad en gang i året.

Dyrehold
Det er den enkelte andelseier fritt å anskaffe husdyr. Andelseier skal unngå å lufte dyr(ene) på fellesarealer, eller på annen måte ha et dyrehold til sjenanse for andre andelseiere.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1508984

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 310 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det skiltes med visningsskilt fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt veletablert og naturskjønt boligområde på Skullerud med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren og kort vei til Oslo sentrum, gjør dette området til et meget ettertraktet boligområde.

Like utenfor døren finner du flotte turområder både sommer- og vinterstid. Om sommeren finnes det stier, lysløyper og turveier som er fine til turgåing, sykling og løping. Om vinteren blir det kjørt opp skispor i lysløypene i tillegg til et stort nettverk av andre løyper. Det er kort gange til både Rustadsaga og Skullerudstua som er naturlige utgangspunkter for turer i marka. Ved markastuene Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet kan du få kjøpt deilig bakst og varmretter hele året.

Nærmeste treningssenter er Skullerud Sport Senter. Det er også et meget aktivt idrettsmiljø i Rustad idrettslag innen fotball og ski. Oslo Klatresenter, som er Nord-Europas største klatresenter, finner du i nabolaget, samt rideskole. Videre er det kort vei til Nøklevann med gode badeplasser, kanoutleie og kajakklubb, samt Ulsrudvann som har flotte badeplasser. Østensjøvannet ligger også like i nærheten med fine turstier.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Coop Extra. Du finner også flere servicetilbud i nærområdet som Plantasjen, Tidbakeri, Sørensen Sport, frisør, sushi, Sanremo Restaurant & Pizzeria i kort gangavstand. Lambertseter senter er kun en liten kjøretur unna og her finnes det et godt og variert utvalg av kafeer, restauranter, forretninger, servicetilbud, helsetjenester, bibliotek og Symra kino. Bøler Senter ligger også i nærheten med blant annet Vinmonopol, Coop, bokhandler, apotek, frisør, blomsterbutikk med flere.

Umiddelbar nærhet til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon via buss, flybuss og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Skullerud T-banestasjon som ligger i gåavstand fra boligen. Like utenfor døren finner du Skullerudbakken bussholdeplass med linje 76 Helsfyr/76 Mortensrud. Med bil tar det ca. 8 min til Lambertseter, 11 min til Manglerud, 18 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.07.2003.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/168/127:
21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:126
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etat

29.08.2002 - Dokumentnr: 56241 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2002 - Dokumentnr: 56241 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og
bygn.etaten vedr. punkt 1,2 og 3.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann og
avløpsetaten vedr punkt 4 og 5.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2002 - Dokumentnr: 56241 - Best. om vann/kloakkledn.
Felles anlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, vnn og
avløp
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2000 - Dokumentnr: 4127 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet på bnr. 29
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etaten

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29
Tilsammen bruksrett til 10 bilopstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etaten

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:128
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etaten

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:129 Snr:34
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, vann- og
avløpsverk
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2002 - Dokumentnr: 56241 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:1
Bruksrett til 16 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. plan og
bygn.

29.08.2002 - Dokumentnr: 56241 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:130
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, vann og
avløp

29.08.2002 - Dokumentnr: 56241 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:130
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, vann og
avløp

09.12.2011 - Dokumentnr: 1033974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:30
Bestemmelse om rett til å ha plassert renovansjonsutstyr i form av avfallsbrønner eller tillsavarende plassert på eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2011 - Dokumentnr: 1034028 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:30
Rett til bruk av to utvendige parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 462,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 637,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Megler 2
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skullerudbakken 36

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	**5 min** 0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	**15 min** 1.3 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	**5 min** 2.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	**17 min** 1.5 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	**6 min** 3.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	**7 min** 3.5 km

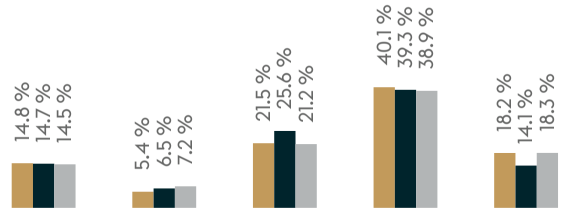
Offentlig transport

Skullerudbakken	Linje 70N, 76	**3 min** 0.2 km
Skullerud	Linje 2, 3	**9 min** 0.7 km
Kastellet	Linje 13, 19	**10 min** 4.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	**10 min** 7.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 9 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ...	52 barn	**6 min** 0.5 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 ...	56 barn	**8 min** 0.7 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	90 barn	**15 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Leirskallen flerbrukshall	14 min
Rustad	17 min
Skullerud Sport Senter	10 min
EVO Bøler Senter	5 min

«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Skullerudbakken 36
1189 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2000
BRA:	102 m^2
BRA-i:	96 m^2
Rapportdato:	2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	6	1	2

Supertakst

GNR: 168 BNR: 127 ANR: 4

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Skullerudbakken 36
1189 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43588

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2. etasje - Våtrom	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater, vindu/terrassedør tar i karm.
Yttervegger	TG2 gis grunnet luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten, det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Taktekking	TG2 gis grunnet alder, tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning, fronter som subber, fuktsvelling gulv.
Varmtvannsbereder: Teknisk rom, 2. etasje	TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist, alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav	
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.6.2026	**2.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Abdul Saboor Khan, Sadia Sultana Khan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skullerudbakken 36, 1189 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**168**	Bruksnr:	**127**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**4**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2000** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført over 2 plan + kladtloft.
Bolig med noe moderniseringsbehov. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,41m i gang. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,34m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,40m i gang. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,38m i stue.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer/terrassedør med 3-lags glass. Entrédør med 2-lags glass i malt utførelse.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Utvidet/bygget markterrasse/platting. Utført som egeninnsats.	Nei
2021	El-arbeider utført av Rett Elektro.	Ja
2021	Kjøkken: Armatur, benkeplate/lakkert overflater og kjøkkenplate mellom over og underskap samt overflater. Lagt laminat på soverommene og i gangen i 2. etasje.	Nei
2021	Nytt servantskap i toalettrom og bad.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**48**	**48** Romfordeling: Gang, bad, 3 soverom, teknisk rom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**54**	**48** Romfordeling: Entre, toalett, gang, stue, kjøkken.	**6** Romfordeling: Utebod.	**0**	**56**
Totalt m²	**102**	**96**	**6**	**0**	**56**

Kommentar til arealberegning

Areal på kaldtloft målt til ca 38m² hvor det er gangbart gulv. Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m).

Utebod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e).
Ved oppmåling av boder (BRA-e) som er tilknyttet boligen (BRA-i), skal veggen mellom bod (BRA-e) og boligen (BRA-i) inkluderes i beregningen av BRA-e. Det kan ikke utelukkes avvik på bodarealet.

Eier opplyser om garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg. Merket 47.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Dreneringer fungerer som tiltenkt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2:
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Type	Terrasse

Sør-vendt markterrasse på ca. 24m² med adkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Lagt nye terrassebord i 2021 og beiset i 2026 (opplyst av eier).

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Normal slitegrad iht. alder.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngang og bod

Type	Platting
Øst-vendt platting på ca. 15 m² med adkomst fra inngang og bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt nye terrassebord i 2021 og beiset i 2026 (opplyst av eier).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Normal slitegrad iht. alder.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse kjøkkenside

Type	Terrasse
Nord-vendt markterrasse på ca. 17 m² med adkomst via platting (kjøkkenside).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt nye terrassebord i 2021 og beiset i 2026 (opplyst av eier).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Normal slitegrad iht. alder.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer/terrassedør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør med 2-lags glass i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/terrassedør/innerdører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på karmer. Enkelte vinduer/terrassedør tar i karm og har behov for justering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at fasade ble malt/beiset i regi av borettslaget.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
TG2: Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-IU**

Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Adkomst fra gang i 2. etasje.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Takkonstruksjon og loft iht. alder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2:
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen/undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

2. etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 7mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Bruksmerker på gulv som vil med tiden kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det registreres mindre fuktsvelling i gulv (gammel skade).
Fuktsvelling i bunnplate i innredningen ved oppvaskkum.
Enkelte fronter subber.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Det ble lagt ny kjøkken benkeplate, kjøkkenplater, lakkerte fronter, oppvaskkum og armatur i 2021 (opplyst av eier).
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum fra Grohe med ettgreps armatur fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Justering av skapfronter anbefales.
Utskiftning av parkettgulv anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Normal slitegrad iht. alder.

Beskrivelse:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Servantskap med en bredde på 47cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Utstyrt med mekanisk avtrekk og gulvstående wc. Stakeluke for avløp.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Avløpsrør fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør fra byggeår.
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i toalettrom.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Vannrør fra byggeår.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i teknisk rom i 2. etasje.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre i skap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
2021: Trekke ny 15A kurs til ovnen. Datert 2021-10-07, utført av Rett Elektro As.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Avvik registret: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Det forekommer at sikringen løses ut. Det gjelder utestikk ved terrasse stue, når det regner/snør mye ute (opplyst av eier). Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).	

6.18 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**
Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.	

6.19 Varmtvannsbereder: Teknisk rom, 2. etasje

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
1999.

Størrelse
Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Det er sluk i rommet, men ukjent hvor avløp er koblet til.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

6.21 Våtrom: Bad 2. etasje



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Riss/sprekker i flisfuger på vegg.
Krakeleringer av enkelte vegg fliser.
Lekkasje fra armatur til servantskap.
Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg.

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 26,3%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Vetro. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abdul Saboor Khan	9578-5999-4-1919265	2026-06-01 22:28:08
Sadia Sultana Khan	9578-5999-4-3627371	2026-06-02 07:06:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
18-0082/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skullerudbakken 36, 1189 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Abdul Khan, Sadia Sultana Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. november 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32162747
Forsikret i: Fremtind - Gjennom borettslaget

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ny terrasse selv i 2021

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til ovn og stikkontakt. Arbeidet ble utført av Rett Elektro. Arbeidet ble utført i oktober 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia utførte kontrollen for 2/3 år siden. Jeg husker ikke dato el årstall

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert elbil lader i garasje sameie

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt kjøkken benk og vegg plate og laminat på soverommene og i gangen i annen etasje

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke kjeller i boligen

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er godkjent å bygge løft om man vill men med egen finansiering

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0082/26

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0082/26 . Vår ref.: 4015-1-04 Dato: 29.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudtunet 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	981295544
Andelseier:	Khan, Abdul Saboor
Medeier:	Khan, Sadia Sultana
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Skullerudbakken 36, 1189 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	168
Bnr.	127

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 32162747.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16368025570
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	3 646 659,25
Innfrielsesdato:	01.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 8 005,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	194,00	
Garasje	425,00	
Felleskostnader	7 137,00	
Bredbånd	249,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	894,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 658,-
Annen formue:	33 624,-
Gjeld:	235 161,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16368025570
Restsaldo:	218 105,25
Kapitalkostnader:	4 483,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 105,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Babeeshan Jeyapalan, e-post: babeeeshan@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 981295544
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 19:00, Langerud Sykehjem.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Babeeshan er valgt
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Babeeshan foreslått. Som protokollvitner ble Abdul og Håkon foreslått.
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> **Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]**
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> **Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-**
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Babeeshan Jeyapalan

Følgende stilte til valg:
Babeeshan Jeyapalan

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Sundet

Følgende stilte til valg:
Petter Sundet

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvin Jakobsen
Aili Stenseth

Følgende stilte til valg:
Øyvin Jakobsen
Aili Stenseth

8. Utrede varmepumpe for enhetene

Fremmet av: Øyvin Jakobsen

Det er flere i borettslaget som har etterspurt muligheten for å montere varmepumpe, enten selv eller i regi av borettslaget. Hadde vært fint å få en felles vurdering om dette skal være lov og hvilken tilnærming man da evt bør ha.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret, eller en arbeidsgruppe, undersøker muligheten for å få varmepumpe til enhetene i borettslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Gjennomføring av maling av alle hus IIa 2025

Fremmet av: Ingrid Singsaas

Det foreslås at det lages en plan for å male alle hus i borettslaget i løpet av inneværende sesong. Arbeidet inkluderer:

Vask og forarbeid av fasader

Maling av alle yttervegger

Bruk av stillas eller lift for å sikre trygg og effektiv tilgang til høye vegger, om nødvendig leie inn hjelp for å fått malt de aktuelle høyeste veggene trygt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar at maling av alle hus i borettslaget skal gjennomføres i løpet av sommeren 2025. Styret gis fullmakt til å inngå koordinere arbeidet, inkludert inngå avtale med eventuell leverandør, og bestille bruk av stillas eller lift der det er nødvendig. Beboere må informeres i god tid når eventuelle dugnadshelger settes opp slik at alle kan bidra for å få ferdig arbeidet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Møteleder
BABEESHAN JEYARAM

Protokollutfører
Hicron Oynes

Protokollutfører
Abdul Sabooor

OSLO 01.07.25

VEDTEKTER

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Skullerudtunet 2 borettslag (orgnr. 981 295 544). Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget har til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

2. Andeler, andelseiere og eierskifter

2.1 Andeler

Andelene skal være på ett hundre kroner. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Dog kan annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte eie til sammen 10% av samtlige andeler.

Andre enn ektefeller, samboere eller personer som har inngått partnerskap, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

2.2 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag kapittel 5, del II. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styre utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. april 2000, med endring på:

- ordinær generalforsamling 10. mai 2001
- ordinær generalforsamling 03. mai 2017

2.3 Eierskifte

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel «2.1 Andeler» i disse vedtekter, jfr. Kapittel 4 del II i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp — eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. i meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller er holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

2.4 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra Borettslagsloven «§ 4-11 Reglar om forkjøpsrett» slik at andelseier i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsretten gjeldende ved overdragelse av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseier rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Fremleie

Fremleie krever styrets samtykke jf. Borettslagslovens kapittel 6, $ 34 a. Styret kan ikke nekte fremleie uten at det foreligger saklig grunn til nektelse. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte fremleie for noen andelseiere også for tidsrom lengre enn to år.

3.3 Dyrehold

Det er den enkelte andelseier fritt å anskaffe husdyr. Andelseier skal unngå å lufte dyr(ene) på fellesarealer, eller på annen måte ha et dyrehold til sjenanse for andre andelseiere.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. april 2000, med endring på:

- ordinær generalforsamling 10. mai 2001
- ordinær generalforsamling 03. mai 2017

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Unntak er påbygg av loftsetasje som er godkjent for hele borettslaget. Andelseierne må følge retningslinjer for loftsetasje

utarbeidet av styret med føringer for hvordan loftsetasjen kan bygges, andelshaverne er selv ansvarlige for at alle lover og forskrifter er fulgt. Hele loftsutbyggingen bekostes av hver enkel andelseier.

Søknad til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad kan sendes.

4.5. Utomhus

Utearealer og fellesområdet skal fremstå helhetlige og ryddige. Andelseier må følge retningslinjer for utearealer utarbeidet av styret med standarder for bla. gjerde, terrasser/platting, utebelysning, markiser, heller og støttemur.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige av-gifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Det forbeholdes borettslaget panterett for ethvert krav etter husleiekontrakten herunder omkostninger ved inndrivelse. Panteretten skal ha første prioritet foran ethvert annet lån andelseieren måtte ha på sin andel i borettslaget, begrenset til 12 måneders husleie.

5.3 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt fra Oslo kommune skal dekkes av den enkeltes enhet som har fått tildelt skatt. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at skattedirektoratet har riktige opplysninger for å beregne eiendomsskatten.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. april 2000, med endring på:

- ordinær generalforsamling 10. mai 2001
- ordinær generalforsamling 03. mai 2017

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen juni måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.7 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
    a. Valg av møteleder
    b. Opptak av navnefortegnelse
    c. Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
    d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. Valg av styremedlemmer og varamenn (inkludert garasesameiet), jfr. Vedtektene, pkt. 7.9
5. Eventuell godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.8 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. Pkt. 7.10 og 8.2, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.9 Styremedlemmer

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Boligeierne forplikter seg og til å stille med styremedlem og vara til Skullerudtunet garasjesameie (orgnr 985 387 214) som innehar de felles garasjeplassene som borettslaget besitter. Styremedlem og vara til garasjesameiet velges på generalforsamlingen til borettslaget. Borettslaget er og forpliktet

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. april 2000, med endring på:

- ordinær generalforsamling 10. mai 2001
- ordinær generalforsamling 03. mai 2017

til å stille med styreleder til garasjesameiet, ett verv som går på rundgang mellom borettslagene i garasjesameiet.

7.10. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede borettslagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av borettslagets anliggender tilsier. Dog minimum fire ganger per år. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet. Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i pkt. 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

7.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisor

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. april 2000, med endring på:

- ordinær generalforsamling 10. mai 2001
- ordinær generalforsamling 03. mai 2017

8.2 Endringer i vedtektene

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

9 Oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av borettslaget må, for å være gyldig, gjøres på to påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Forretningsfører skal gis anledning til å uttale seg om spørsmålet angående oppløsning. Uttalelsen skal tilstiles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseier i et annet borettslag.

Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

10 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4.februar 1960 med senere endringer.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. april 2000, med endring på:

- ordinær generalforsamling 10. mai 2001
- ordinær generalforsamling 03. mai 2017

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4015
SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4015

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 19:00 , Skullerudhøgda foreldrelagsbarnehage Skullerudveien 61 .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av instruks og retningslinjer for loftsutbygging
8. Innføring av IN ordning
9. Kostnader til takbytte hos Skullerudbakken 46

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Babeeshan Jeyapalan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Øynes og Petter Sundet er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4015 Årsregnskap 2025.pdf
2. 2025 Revisors beretning- Skullerudtunet 2 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- - -

  Et nytt styremedlem må velges

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- -- --

  2stk varamedlemmer velges

- --- ---

  2stk varamedlemmer velges

Sak 7

Fastsettelse av instruks og retningslinjer for loftsutbygging

Forslag fremmet av:
Øyvin Jakobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I generalforsamlingen 07.05.2014 fikk styret fullmakt til å utarbeide en instruks for loftsutbygging i Skullerudtunet II. Formålet var å sikre en enhetlig fasade og teknisk gjennomførbare løsninger, basert på erfaringer fra utbyggingene i nr. 58 og 62.

Styret har nå ferdigstilt «Instruks for loftsutbygging». Notatet beskriver tekniske krav (vindusmål, takoppløft), krav til brannrømning, samt selve søknadsprosessen mot borettslaget og kommunen. Ved å vedta denne instruksen sikrer vi lik behandling av alle andelseiere og at borettslagets estetiske uttrykk ivaretas.

Instruksen følger vedlagt som vedlegg til innkallingen.

Styrets innstilling

Styret har gjort en forenkling av instruks som er foreslått av Øyvin og har denne vedlagt

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar fremlagte «Instruks for loftsutbygging» som gjeldende føringer for alle fremtidige loftsutbygginger i Skullerudtunet II borettslag.

Vedlegg

3. Instruks for loftsutbygging 2026.docx

Sak 8

Innføring av IN ordning

Forslag fremmet av:
Ingrid Singsaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøte: Innføring av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Bakgrunn:

For å gi andelseierne større fleksibilitet og mulighet til å påvirke egen økonomi, foreslås det å innføre en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. En slik ordning gir den enkelte mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden helt eller delvis, og dermed redusere egne månedlige felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret er positive til å inngå en IN ordning for borettslaget

Vedlagte filer viser kostnaden for å inngå en IN ordning

Forslag til vedtak
Forslag:

Årsmøtet vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget, med følgende hovedpunkter:

- Andelseiere gis mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld.

- Nedbetaling skjer i henhold til vilkår fastsatt av långiver og borettslaget.

- Reduksjon i felleskostnader skal reflektere lavere rente- og avdragsbelastning for den enkelte andel.

- Styret gis fullmakt til å:

- Innhente nødvendige avtaler med långiver.

- Utarbeide praktiske retningslinjer for gjennomføring av ordningen.

- Informere beboerne om vilkår, frister og konsekvenser.

- Eventuelle kostnader knyttet til administrasjon av ordningen dekkes av den enkelte andelseier som benytter seg av ordningen.

Begrunnelse:

Innføring av IN-ordning vil:

- Gi andelseiere bedre kontroll over egen økonomi.

- Redusere individuelle renteutgifter for de som ønsker å nedbetale.

- Kunne gjøre boligene mer attraktive ved salg

Vedlegg
4. IN Avtale borettslag _Skullerudtunet 2 Borettslag.pdf

5. IN Saksfremstilling generalforsamling_Skullerudtunet 2 Borettslag.pdf

---

Sak 9
Kostnader til takbytte hos Skullerudbakken 46

Forslag fremmet av:
Håkon Øynes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har planer om å bygge ut loft i egen enhet, i tråd med vedtektene i borettslaget. Kostnader knyttet til loftsutbyggingen er vårt ansvar, noe vi er helt innforstått med. Samtidig er taket en del av borettslagets

vedlikeholdsansvar, og vi vet at byggene begynner å bli såpass gamle at skifte av tak uansett vil bli en sak på et tidspunkt.

Bygningsmassen ble oppført i perioden 1997-2000, og flere tak har hatt behov for vedlikehold. Takenes alder tilsier at vi befinner oss i den fasen hvor man normalt begynner å få økende vedlikeholdsbehov og planlegger utskiftning innen relativt kort tid. Skullerudtunet 1 brl, som ble bygd samtidig med vårt, byttet alle tak i 2024. Kostnaden per boenhet var på ca kr 300 000,-

Dette reiser et spørsmål:
Hvis takene våre uansett nærmer seg utskifting – hvem skal dekke kostnaden når det samtidig gjøres en loftsutbygging?

Grunnen til at vi løfter spørsmålet, er ikke for å skyve kostnader over på fellesskapet, men fordi vi må ta høyde for at dette uansett er en felles vedlikeholdskostnad som nærmer seg. Da mener jeg det er rimelig at borettslaget tar en andel av kostnaden når taket samtidig oppgraderes i forbindelse med utbygging.

Forslag til vedtak 1

Beboer dekker selve utbyggingen av loftsetasje, men borettslaget tar kostnaden for nødvendig vedlikehold/utskifting av tak.

Forslag til vedtak 2

Beboer dekker alle kostnader knyttet til arbeid på taket i forbindelse med utbyggingen.

Forslag til vedtak 3

Kostnadsdeling - Kostnader fordeles slik: ● Borettslaget dekker en andel av takarbeidet, med utgangspunkt i at nytt tak også er en oppgradering og reduserer fremtidig vedlikeholdsbehov. Hvis vi legger til grunn at taket har en viss restlevetid, men samtidig vet at det må byttes innen noen år, synes vi det er rimelig at borettslaget tar en andel – for eksempel en tredjedel. ● Beboer dekker resterende kostnader Forbehold: Dersom en faglig tilstandsvurdering/inspeksjon konkluderer med at taket må skiftes ut innen 3–5 år, anses dette som nært forestående vedlikehold, og borettslaget dekker hele kostnaden til taket.

Forslag til vedtak 4

Borettslaget tar kostnaden, men økning i gjeld festes til andel med IN-ordning

Vedlegg

6. Sak til generalforsamling - kostnader til bytte av tak i nr 46.docx

SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 981295544, KLIENTNR. 4015

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**679 503**	**762 168**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		562 849	403 138
Økning annen langsiktig gjeld	12	0	4 835 613
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-698 946	-204 839
Red. annen langs. gjeld	12	0	-1
Fradrag for avsluttede langsiktige lån		0	-5 116 576
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-136 097**	**-82 665**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 406**	**679 503**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		578 880	786 510
Kortsiktig gjeld		-35 473	-107 007
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 406**	**679 503**

SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 981295544, KLIENTNR. 4015

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 614 620	1 548 046	0	0
Andre inntekter		0	59 064	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 614 620**	**1 607 110**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	0	0
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-18 750	-25 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-31 200	-84 543	0	0
Konsulenthonorar		-6 948	-12 997	0	0
Drift og vedlikehold	6	-209 249	-185 424	0	0
Forsikringer		-61 298	-55 854	0	0
Kommunale avgifter	7	-235 545	-225 024	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-127 008	-105 424	0	0
Andre driftskostnader	8	-108 551	-147 876	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-844 190**	**-887 781**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**770 430**	**719 329**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 946	2 539	0	0
Finanskostnader	10	-222 528	-318 729	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-207 582**	**-316 190**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**562 849**	**403 138**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		562 849	403 138		

SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 981295544, KLIENTNR. 4015

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	24 453 330	24 453 330
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 453 330**	**24 453 330**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		82 965	62 269
Driftskonto OBOS-banken		73 831	316 384
Sparekonto OBOS-banken		422 084	407 858
SUM OMLØPSMIDLER		**578 880**	**786 510**
SUM EIENDELER		**25 032 210**	**25 239 840**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		11 209 909	10 647 060
SUM EGENKAPITAL		**11 211 509**	**10 648 660**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 931 828	4 630 773
Borettsinnskudd		9 853 400	9 853 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 785 228**	**14 484 173**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 686	24 858
Leverandørgjeld		898	13 583
Påløpte renter		17 889	68 566
SUM KORTSIKTIG GJELD		**35 473**	**107 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 032 210**	**25 239 840**
Pantstillelse	13	19 853 400	19 853 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2026
Styret i Skullerudtunet 2 Borettslag

Babeeshan Jeyapalan Håkon Øynes Petter Sundet

Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Per Edwin Engen
Richard Solstad
Bastian Ribsskog Lie

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til årsmøtet i Skullerudtunet 2 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudtunet II Borettslag som viser et overskudd på kr 562 849. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 07.05.2026
BDT Viken AS

Per Edwin Engen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Skullerudtunet 2 Borettslagmå betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 500,- og maksimum kr 21 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Skullerudtunet 2 Borettslagvedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Siv.ing. Bjarne Brynnildsen
Vækerøvn 139
0383 OSLO

Dato: 11 JUI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **199702147**-37 Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	**SKULLERUDBAKKEN Nr.: 30, 32, 34, og 36. Nord, parallelt m. grensen mot eiendom 168/95.**	Eiendom:	168/127
Tiltakshaver:	Lepo Eiendom AS	Adresse:	Postboks 6615 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22, 0157 OSLO
Tiltakstype:	**Rekkehus**	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er ferdig utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.07.03.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for område- og prosjektutvikling
Tilsyn

Øivind Nesbakken
Avd.ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

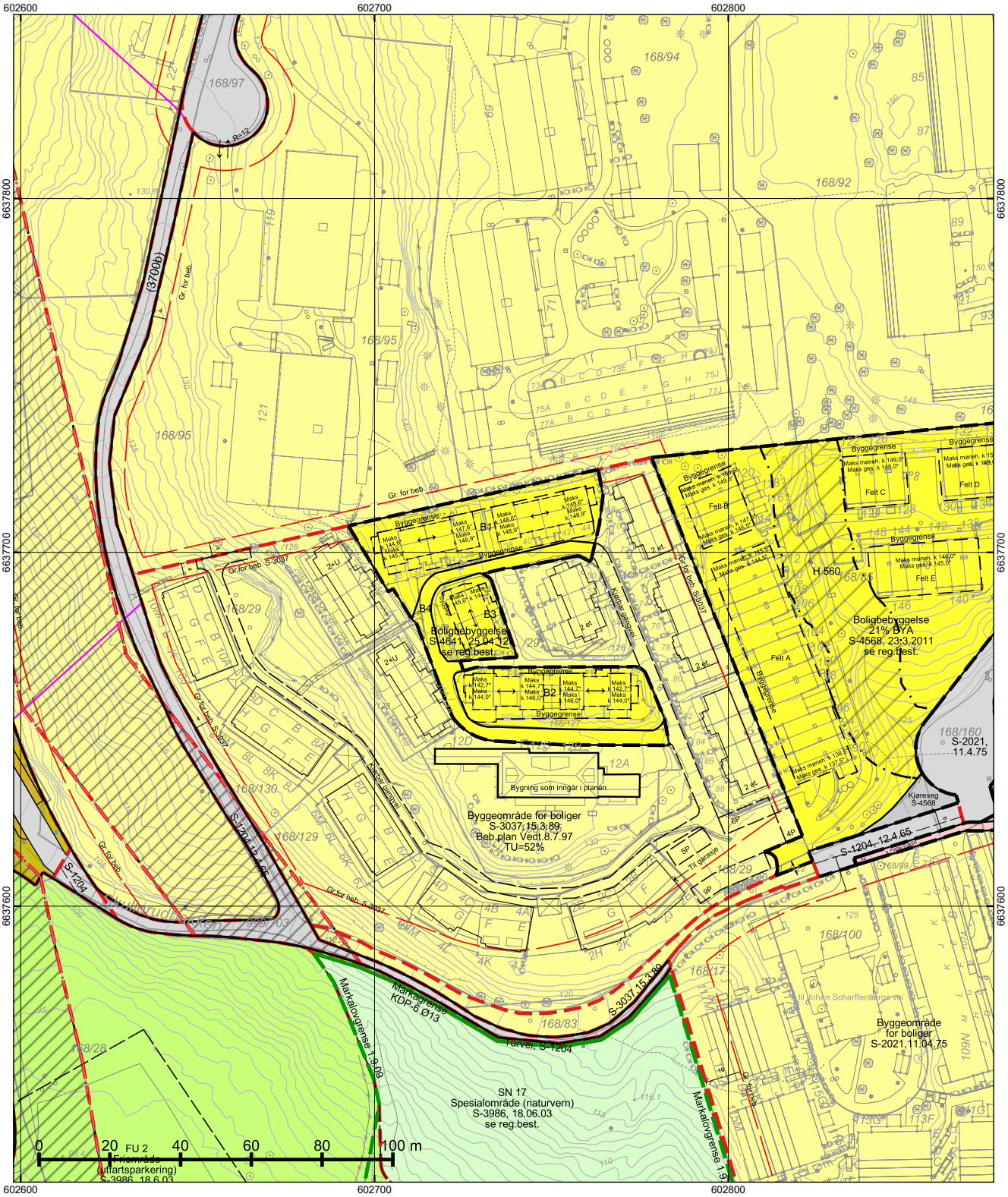
Kopi til: LEPO Eiendom AS, v/ Kai Hansen; Pb. 6615, St. Olavs Plass; 0129 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158698/ 86533914
Adresse: Skullerudbakken 36
Gnr/Bnr: 168/127

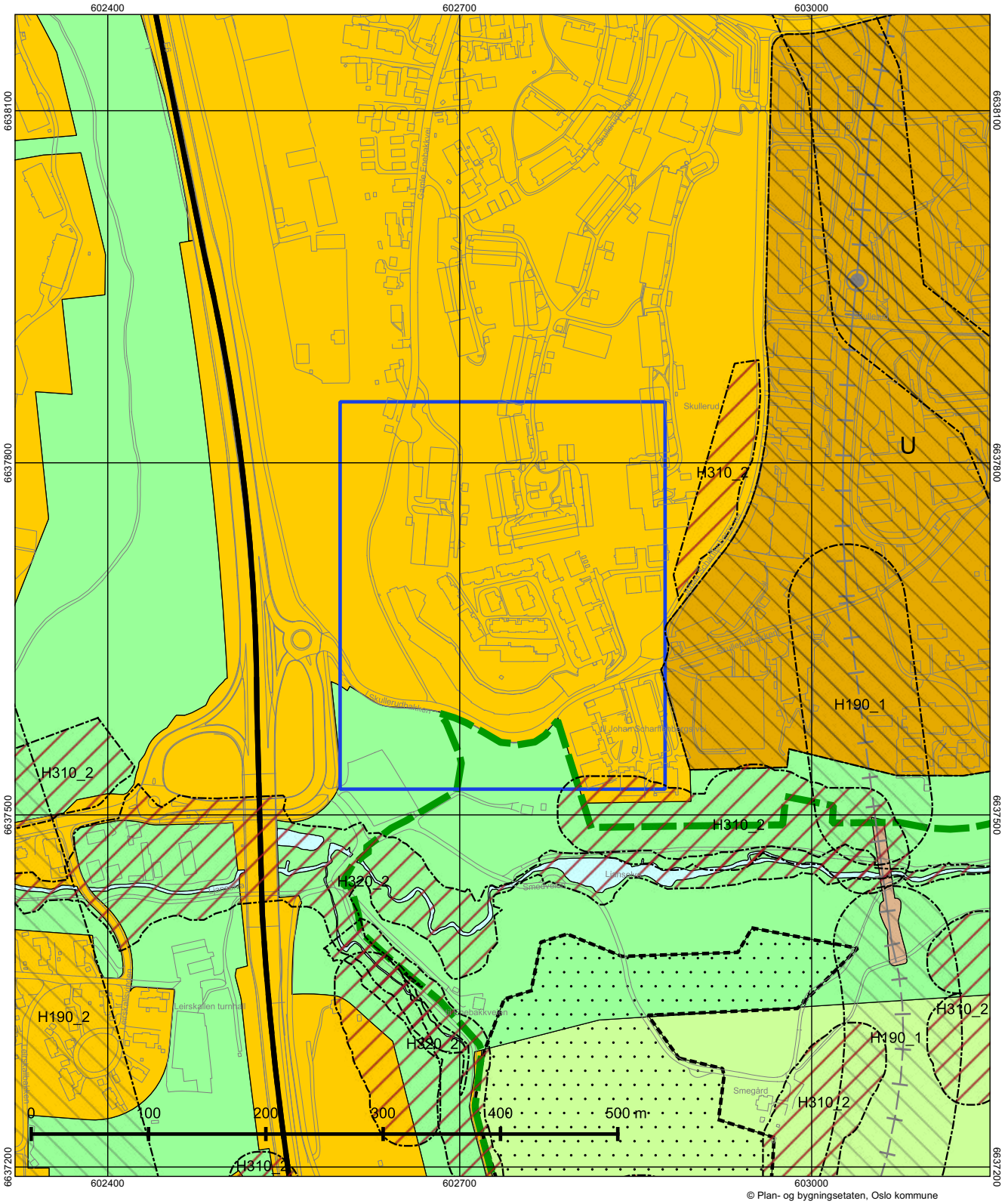
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158698/86533914
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533914
Deres ref: 9247651

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 168, BNR. 127.

Vi viser til bestilling av 29.05.2026 for eiendom gnr. 168, bnr. 127.

GNR. 168 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.2000.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1310 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



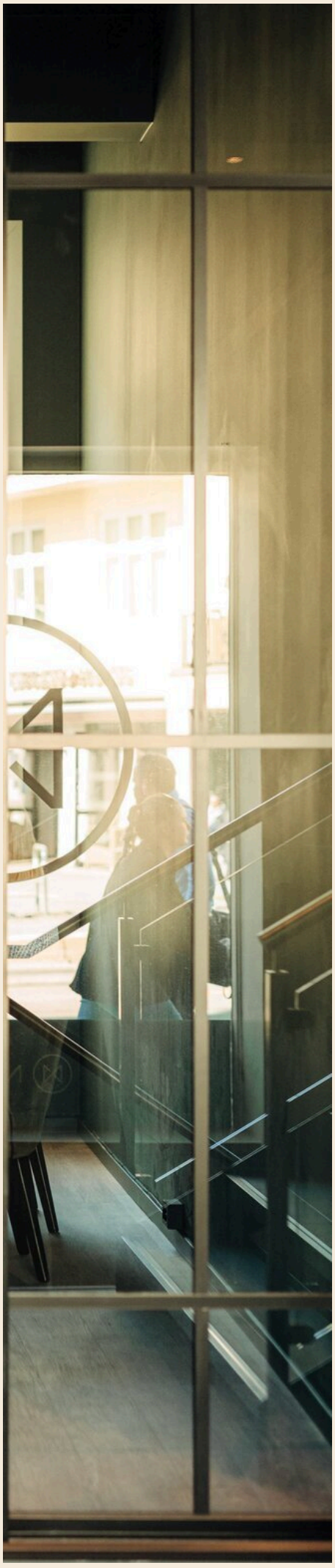
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

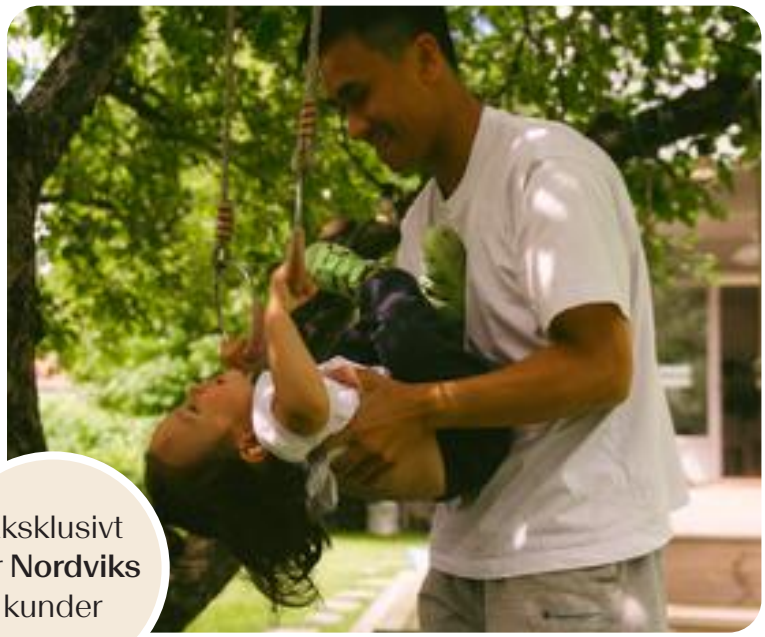


Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skullerudbakken 36 1189 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tonje Solheim Helseth
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: