

aktiv.





Eiendomsmegler
Simon Duy Lam Nguyen

Mobil 908 19 698
E-post simon.nguyen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 467,-
Omkostn.: Kr 140 150,-
Total ink omk.: Kr 5 747 967,-
Felleskostn.: Kr 4 209,-
Selger: Diako Darian

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 73/91 kvm
Tomtstr.: 7987.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 98
Snr. 54
Oppdragsnr.: 1006250134

Ditt nye hjem?

Velkommen til Olaf Helsets vei 1B!

I naturskjønne omgivelser på Skullerud får dere denne lekre selveierleiligheten på 73 kvm med attraktiv beliggenhet i byggets 4. etasje. Med gjennomgående planløsning, store vinduer og lyse overflater har denne leiligheten massevis av lys og en luftig atmosfære. Nyt 2 gode soverom, en åpen stue- og kjøkkenløsning, et deilig badерom og massevis av oppbevaringsplass. For ikke å glemme den herlige innglassede balkongen på hele 11 kvm med gode solforhold og frodig utsyn. Området er perfekt for dere som ønsker å bo i nærhet til grøntarealer, samtidig som dere har flere servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Innglasset balkong på 11 kvm
 - 4. etg med heis
- Moderne blokk fra 2012
- Medfølgende garasjeplass
- Lys og gjennomgående

Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

Egenerklæring46

Forbrukerinformasjon 125

Budskjema 126





Drømmer du om et innflytningsklart hjem med gode rom, tidsriktige fargetoner og masse lys? Ta en titt her!

Plantegning

4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Innglasset balkong



Stue





Den ideelle planløsningen gjør det enkelt å dele rommet
inn i ulike soner.



Kjøkken



Soverom



Soverom II



Bad



Praktisk bod



Velkommen hjem!





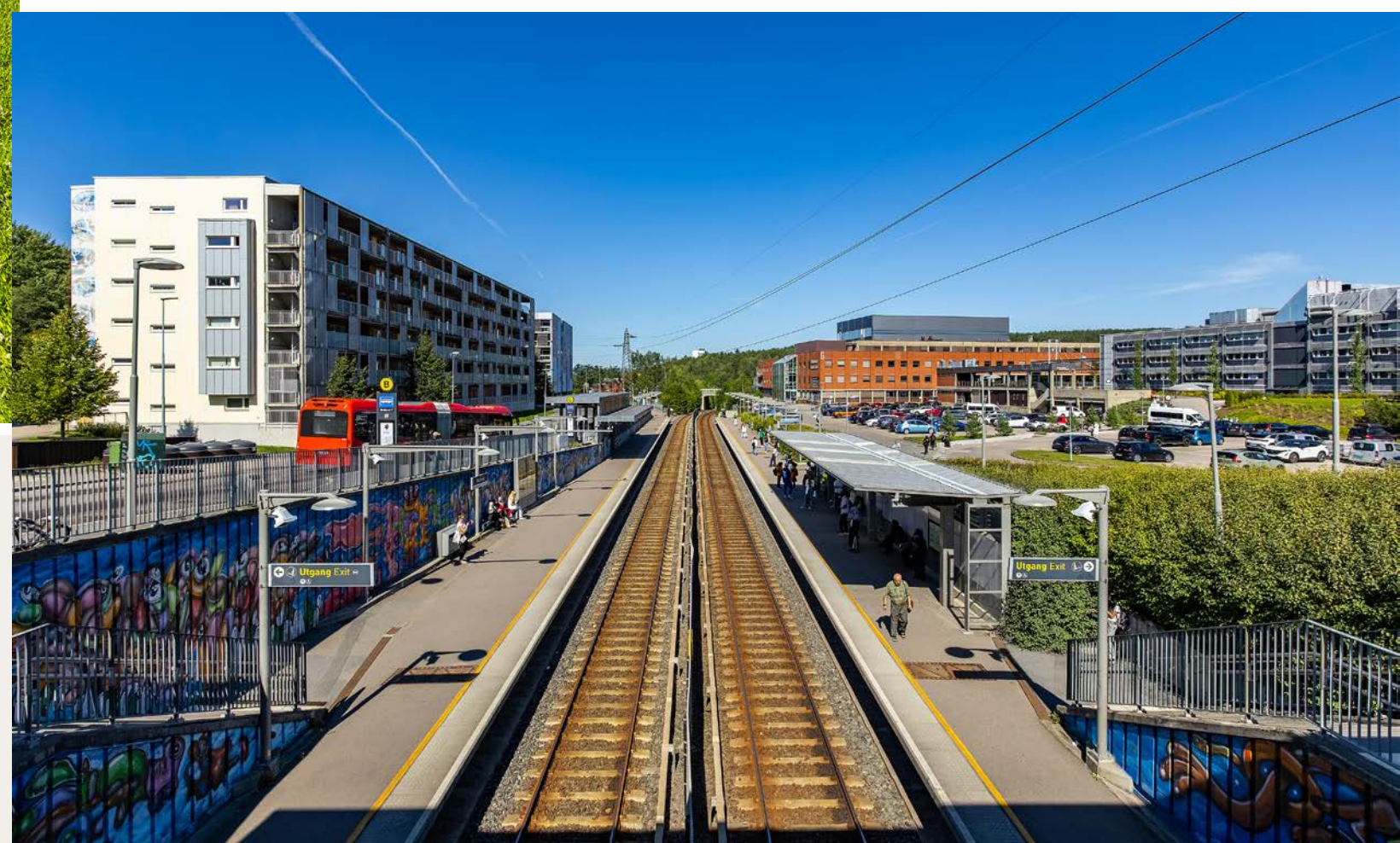
Med leiligheten følger det
parkeringsplass i felles garasjeanlegg.



Sameiet består av 140 seksjoner i moderne lavblokker.



Når dere velger et hjem, velger dere også et nabolag og
nærområde - rammen rundt selve boligen





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 13 m²
BRA totalt: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m²
Kjellerbod

4. etasje
BRA-i: 73 m²
Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, vindfang, bod

BRA-b: 13 m²
Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,4m². Boden er merket med nr.402.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong er målt til 11m², yttervegg mellom balkong og leilighet (1,5m²) skal regnes med i BRA-B. Det totale mål på BRA-B blir da 11m² + 1,5m² = 12,5m² = 13m².

Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7987.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte intern veier

Beliggenhet

Olaf Helsets vei 1B ligger svært sentralt på Skullerud Torg, med både buss og t-bane like i nærheten. Her har du kort vei til dagligvarebutikker, restauranter, barnehager, skoler og servicetilbud. Rema 1000 og Coop Extra ligger rett i nærheten, og i nabobygget finner du blant annet en italiensk restaurant, en sushi-restaurant og frisør. Like ved ligger et bakeri tilknyttet klatresenteret - perfekt for en kaffe etter trening, og Sørensen Sport Skullerud med et bredt utvalg innen løping, sykkel og ski ligger kun fem minutter unna. Flere kjøpesentre, som Lambertseter, Bøler, Manglerud, Bryn og Senter Syd Mortensrud, gir et bredt shopping - og servicetilbud i området.

Området har et aktivt idrettsmiljø gjennom Rustad Idrettslag, med tilbud innen fotball og ski, og Skullerudstua har et flott skianlegg. Nærmeste treningssenter er Skullerud Sport Senter, mens Oslo Klatresenter - et av Norges største - ligger rett i nærheten. SATS finnes på Lambertseter og Ryen, kun 7-8 minutters kjøring unna, og Grønnmo golfbane ligger også kort vei fra boligen.

Naturopplevelser finner du rett utenfor døren. Østmarka tilbyr flotte turmuligheter hele året, med stier, lysløyper og turveier for turgåing, sykling og løping. Om vinteren blir løypene preparert for skiløping. Badeplasser finnes ved Nøklevann og Ulsrudvann, og Nøklevann ro - og padleklubb tilbyr båter til utlån. Søndagsturen kan gå til sportsstuer som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet,

hvor Rustadsaga er spesielt kjent for fersk bakst. For en lengre tur kan man gå rundt Østensjøvannet - et vernet naturreservat med rikt dyre- og fugleliv - og fortsette videre inn i Østmarka.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med flere busslinjer, inkludert 70, 76, 79 samt fly- og nattbusser, og t-banen tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i betong/ trekonstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer. Det er ekstra glass i store vinduer på begge soverom.

Dører

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2011. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Innvendige dører fremstår med glatte dørblader i malt utførelse. Det er glassfelt i dørblad mot entre.

Etasjeskille / gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Innhold

Fra pene, opparbeidede fellesarealer har dere enkel trapp-/ eller heisadkomst til boligen som ligger i byggets 4. etasje.

I sin helhet består boligen av vindfang med gang, bad, to gode soverom, samt stue med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig, innglasset balkong på hele 13 kvm.

For ekstra oppbevaring disponerer boligen en innvendig samt en kjellerbod på 5 kvm.

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.

Bad
Badet er bygget i 2012, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 15.09.2009.

Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Sluk i stål er plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Ventilasjon på bad fremstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc

Balkong
Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.11m². Gulvet er belagt med støpt betongdekke.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater av plater og mur.
Takflater: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,44m.

Vannledninger
Røropplegg i boligen fremstår med vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Annet
- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør
- Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon
- Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod.
- Boligen har montert røykvarsler, pulverapparat, samt brannslange tilkoblet i kjøkkenbenk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG 2:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett fra Telia er inkl. i felleskostnader.

Parkering
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
- Gjesteparkering: Det er maks parkeringstid på henholdsvis 4 timer i døgnet pr nå
- Sameiet har merket opp oppstillingsplasser for motorsykler. Disse leies ut på årsbasis. 2 MC-plasser tildeles etter først til mølla-prinsippet.
- Felleskostnader for garasje kommer i tillegg på 165,-

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6596953

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter
C

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 600 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 317 639

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 270 557

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
73/9382

Felleskostnader inkluderer
Forretningsfører, TV og internett, styrehonorar, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, nedbetaling lån mm.

Fordelt slik:
A-konto energi: 835,-
Felleskostnader: 2 841,-
Telia fiber: 533,-

Felleskostnader for garasje kommer i tillegg på 165,-

Tilbakemelding fra styret "Vi jobber mot å få en fast a konto på fjernvarme, og forbrukt kaldt og varmt vann. Håper å få med Techem og Obos slik at dette blir effektivt fra og med 01.01.2026. Deretter vil dette bli avregnet 1 gang pr år. Siste året har vært en prosess for å få dette opp og gå."
Det vil altså bli en økning i posten A-konto energi mest sannsynlig fra 01.01.2026

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4209

Andel Fellesgjeld
Kr 6 467

Fellesgjeld pr. dato
15.08.2025

Andel fellesformue
Kr 5 411

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Skullerud Torg Sameie

Organisasjonsnummer
998608309

Om sameiet
Sameiet består av 140 seksjoner. Skullerud Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998608309, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 168, 98.

Borettslagets hjemmesider: <https://vibbo.no/skullerud-torg/om>
Styret kan kontaktes på e-post: skullerudtorg@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

Til info:
- Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.
- Det er krav at alle postkasseskilt skal være ens utseende. Kontakt styret for bestilling.
- Systemnøkkel til bolig og inngangsdør bestilles av OBOS. Se husordensregler for mer info.
- Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret

og betales av den enkelte beboer.
- Ved utleie av parkeringsplass skal det søkes til styret. Det kan ikke leies ut til andre enn de som bor i vårt sameie.
- Det er montert et felles ladesystem i garasjen som gir alle seksjonseiere mulighet til å koble seg på ved behov for lading av elbil.
- Sameiet har problemer med rotter, og det står rottegift enkelte steder på sameiets eiendom.
- Det ble gjort vedtak om installasjon av individuelle vann-og varme målere i hver enkelt leilighet på ekstraordinær generalforsamling høsten 2023. Det er tatt opp et lån pålydende kr 900.000 til betaling av dette arbeidet. Last ned Techem-appen for å følge ditt eget forbruk

Serviceavtaler
Ventilasjon: Solheim og Larsen
Brannvarslingsanlegg: Hedengren Security
Heis: Schindler
Elektro Oneco AS
Garasjeport: Nassau
Garasjeovervåking: Eget kamera
TV/Internett: Telia
Elbillading: Wattif
Vask i A: Karlsens vaktmestertjeneste
Coor Vaktmestertjenester: Morten Grøn er sameiets vaktmester

Saker vedtatt på årsmøte 2025:
6. Fastsettelse av honorarer
Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000.
Vedtatt.

7. Nye husoordensregler
Årsmøtet godkjenner de nye husordensreglene som foreslått av styret.
Vedtatt

8. Oppdatering av garasjeregler
Sameiet vedtar forslag til nye garasjeregler slik de fremgår av vedlegg til innkallingen, men legger til grunn retningslinjer ved salg av parkeringsplass innad i sameiet, samt hvis det er et NAV-vedtak. Vedtatt.

12. Fjerning av sandkasse på lekeplassen
Fjerning av sandkasse på lekeplassen Vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: OBOS01-98208278878
Type: A
Restsaldo: kr. 831 083
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats 7,25%
Innfrielsesdato: 29.02.2036

Sum andel fellesgjeld per 01.04.2024 er kr. 7.229,-.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
- Driftsinntektene er lavere enn budsjettet, hovedsakelig fordi innkrevingen for den tidligere kategorien «fjernvarme» nå er endret til «akonto energi». Akonto energi blir balanseført i forbindelse med avregning av faktisk forbruk på varmt- og kaldt vann samt fjernvarme.
- Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og

skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes sameiets låneopptak i 2024.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Husordensreglene og garasjereglene ble vedtatt oppdatert på årsmøtet i 2025. De oppdaterte reglene finner dere i årsmøte/årsberetningen for 2025, som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Det er båndtvang i gården.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 168, bruksnummer 98, seksjonsnummer 54 i Oslo kommune.

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

301/168/98/54:
15.08.2025 - Dokumentnr: 952481 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

17.01.2012 - Dokumentnr: 46336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/9382

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.02.2018.

Takstmannens kommentar:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.02.2018.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, forretning, kontor og lager.
Eiendommen følger kommuneplan med formål etter S-4270, vedtaksdato 27.09.06".

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 600 000 (Prisantydning)

6 467 (Andel av fellesgjeld)

5 606 467 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
140 150 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

141 500 (Omkostninger totalt)
152 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
155 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 747 967 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 758 867 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 761 667 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 500

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 0, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 490,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 34 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Ansvarlig megler bistås av

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

24.08.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250134

Selger 1 navn

Diako Darian

Gateadresse

Olaf Helsets vei 1B

Poststed

OSLO

Postnr

0694

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: DD
- 2
- 47

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250134

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Diako Darian	4151edeec720815082e428b0068116f08cb48eeb	20.08.2025 19:26:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250134

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

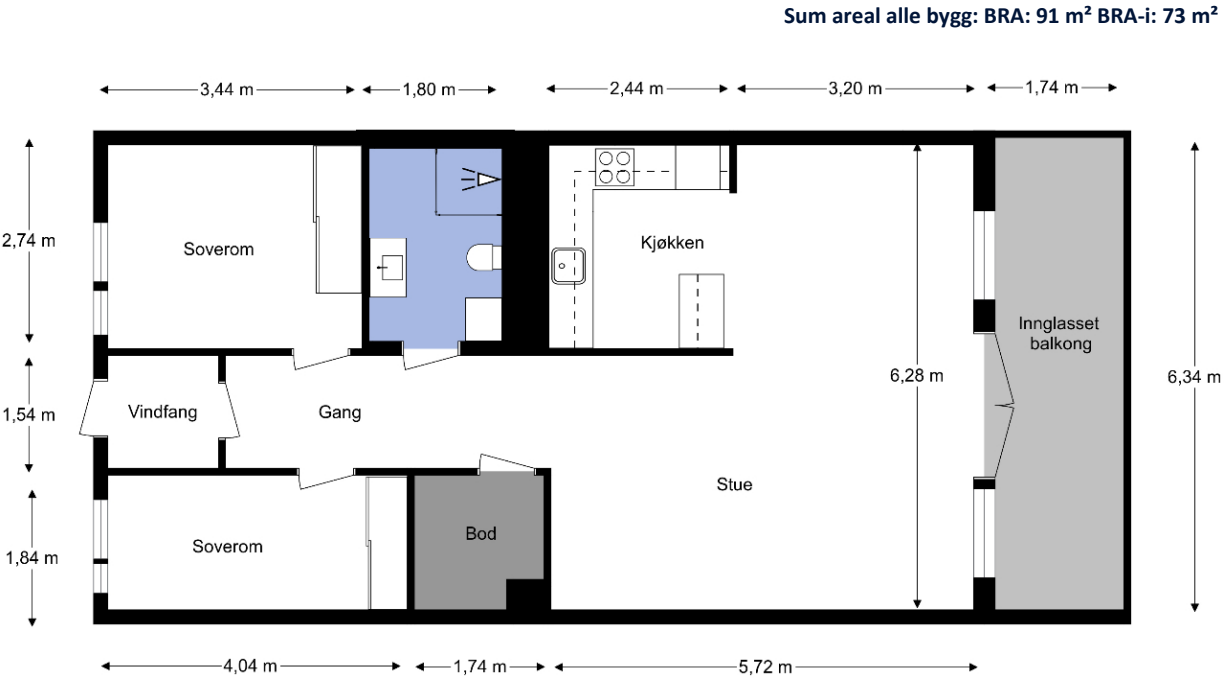


Tilstandsrapport

 Olaf Helsets vei 1 B, 0694 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 168, bnr. 98, snr. 54



Befaringsdato: 14.08.2025 Rapportdato: 22.08.2025 Oppdragsnr.: 11838-25200 Referansenummer: KD1703

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert 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 av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

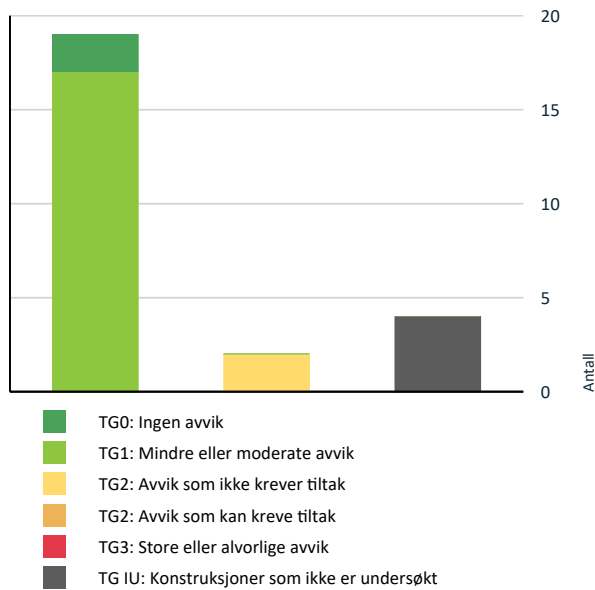
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

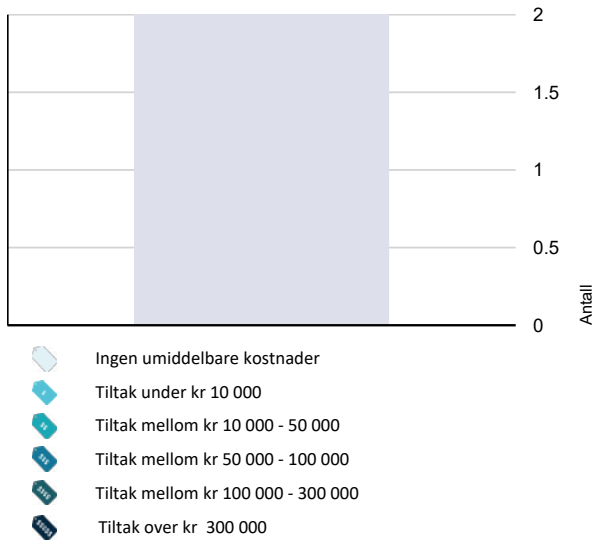
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Olaf Helsets vei 1B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

UTVENDIG

1 TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i betong/ trekonstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

1 TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Det er ekstra glass i store vinduer på begge soverom.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2011.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.11m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,06m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,44m.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse.
Det er glassfelt i dørblander mot entre.
Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

1 TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter

Tilstandsrapport

i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2012, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 15.09.2009.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte
plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin,
med eget produserte moduler og
eget membransystem.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin,
med eget membran system
utarbeidet av produsent.

Sluk i stål er plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk plassert i dusj

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap,
nederst på vanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning og garnityr fungerer som normalt,
det er ingen behov for tiltak pr. i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas
og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking
bak dusjssone på bad, da det
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.
Badet er av type badekabin
med stålkonstruksjoner,
målinger kan medføre feil utslag
på takstmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet. Det er observert noe avskalling på enkelte fronter.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Utrekks deksel på vifte er litt løs.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninnstallasjoner. Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av anlegget.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget, som dokumenterer utførelse. Arbeidet er utført av EDA Elektro Data Strømmen AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest skal utstedes. Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg, og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei Opplysninger er gitt av eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 2 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har montert røykvarsler, pulverapparat, samt brannslange tilkoblet i kjøkkenbenk.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Brannslange montert på kjøkken

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

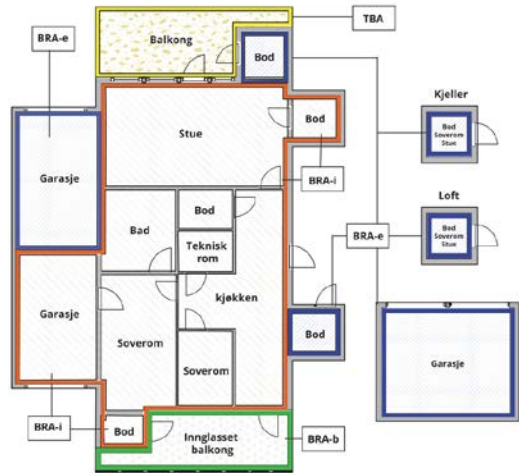
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	73		13	86	
Kjellerbod		5		5	
SUM	73	5	13		
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Vindfang		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,4m².
Boder er merket med nr.402.
Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 11m²,
yttervegg mellom balkong og leilighet (1,5m²) skal regnes med i BRA-B.
Det totale mål på BRA-B blir da 11m² + 1,5m² = 12,5m² = 13m².

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Diako Darian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	98		54	7988 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Olaf Helsets vei 1 B

Hjemmelshaver

Darian Diako

Boligselskap

Skullerud Torg Sameie

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

998608309

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles anlegg

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring - EDA	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring - Norac	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kursfortegnelse	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- ### TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- ### BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD1703>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Simon Duy Lam Nguyen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Deres ref.: 1006250134 . Vår ref.: 7084-1-054

Dato: 15.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skullerud Torg Sameie
Organisasjonsnr: 998608309
Seksjonseier: Darian, Diako
Medeier:
Leilighetsnummer: 054
Adresse: Olaf Helsets Vei 1 B, 0694 OSLO
Seksjonsnummer: 54
Gnr: 168
Bnr: 98

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596953.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Hver leilighet har 1 sportsbod i felleareal, enkelte seksjoner har 2 boder (i A-bygget). De fleste seksjoner er tildelt eksklusiv bruksrett til nærmere angitt garasjeplass. Noen seksjoner disponerer 2 stk. plasser. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Garasjeplassene er ikke tinglyst og må inn i kjøpekontrakten. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg. Kjøpers e-postadresse og mobilnummer bes oppgitt i eierskiftemeldingen. Styret har utstrakt kontakt med beboerne pr. e-post.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208278878
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 831 083,00
Innfrielsesdato: 29.02.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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: 4 209,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi		835,00 fra 01.10.2025
Felleskostnader	2 841,00	
Akonto energi	835,00	

Telia fiber	533,00
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.	
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer): Ligningsverdi fås på ligningskontoret	
Innberetningspliktige inntekter:	76,-
Fradragsberettigede kostnader:	472,-
Annen formue:	5 411,-
Gjeld:	6 695,-
Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:	
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208278878
Restsaldo:	6 467,18
Kapitalkostnader:	73,48
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 467,18,-, 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.	
Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.	
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.	
Kontaktinformasjon: Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.	
Annen informasjon: Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.	
Melding fra megler ved salg: Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Kråbøl Zahl, e-post: skullerudtorg@styrerommet.no Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.	

HUSORDENSREGLER

Skullerud Torg Sameie

Sist endret på årsmøte 14.05.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle dager skal det være ro og orden mellom kl. 23.00 og 07.00. Søn- og hellig dager ber vi alle avstå fra støyende aktiviteter. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at alle slags fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

3. Orden i fellesområdene

Ulåste sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ryddes vekk fra portrom, plen og lekeområder.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillat. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelbrønnene. Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnen, skal det oppbevares i husstanden til brønnen er tømt. Vi henstiller til å følge Oslo kommunes regler for avfallshåndtering. Ved overtredelse av disse regler, kan styret fakturere beboer.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen, samt byggherrens leilighetsnummer.

Alle postkasseskilt bør være av ens utseende, hvit plast med sort skrift.

Det er ikke tillat å skrive med tusj, eller bruke klistrelapper.

6. Orden

Det må utvises forsiktighet når ting bæres inn og ut. Sameier er ansvarlig for enhver skade som hen påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier/beboer til dugnad.

7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig utbedres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask / WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Det er ikke tillatt å bytte kjøkkenvifte til ny motorisert kjøkkenvifte.

8. Fasadeendringer

Fasadeinnretninger (markiser, blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.

9. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne er ikke tillatt.

10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) hen rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle beboere plikter å sette seg inn i hvordan man avstiller sentralanlegget dersom man utløser brannvarselen i egen leilighet uten at det er brann. (Fremgangsmåte er beskrevet i beboerhåndboken, samt også ved branntavle i .1 etasje heishus i blokk B og C)

Det er ikke tillatt å demontere / fjerne detektor til sentralen.

11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Se også www.dsb.no

12. Husdyr

Det er båndtvang i gården hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg inne i gården, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå.

13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre generende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

REGLER FOR GARASJEANLEGGET

Skullerud Torg Sameie Vedtatt på ordinært sameiermøte 26.04.2017 Sist endret på sameiermøte
04.04.2019

1. Den enkelte sameier disponerer over sin parkeringsplass som følger leiligheten, og kan plassere bil, motorsykel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr – som takgrind, dekk og henger – der, såfremt det er plass. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet.

1.b Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget.

1. c Det er ikke tillatt å reparere / lakke / vaske kjøretøy og lignende i sameiets felles garasje.

2. Lagring av ikke-bilrelaterte artikler er ikke tillatt i garasjen. Garasjen skal ikke brukes som bodplass. Ikke-bilrelaterte gjenstander vil bli påpekt, og den enkelte beboer må rydde opp.

3. Ved utleie av parkeringsplass skal det søkes. Det skal sendes informasjon til styret med opplysning om hvem som er ny leietaker. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldende regler for garasjeanlegget. Det kan ikke leies ut til andre enn de som bor i vårt sameie.

4. Det er montert et felles ladesystem i garasjen som gir alle seksjonseiere mulighet til å koble seg på ved behov for lading av elbil. Dette er den eneste form for elbillading sameiet tillater. Styret skal kontaktes ved ønske om montering av elbillader.

5. Garasjeanlegget blir rengjort minst én gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

6. Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret og betales av den enkelte beboer. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.

7. Sameiet har merket opp oppstillingsplasser for motorsykler. Disse leies ut på årsbasis. 2 MC-plasser tildeles etter først til mølla-prinsippet.

8. *Garasjen er videoovervåket og vi har kontrakt med parkeringsselskap, ved feilparkeringer. Ved feilparkering på din plass; kontakt styret.*

Forsøpling på området vil bli påtalt, evt bøtelagt.

VEDTEKTER

for Skullerud Torg Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
(Endret på sameiermøte 8. april 2015, 13. april 2016, 26. april 2017, 23.04.18 og 19.04.23)

§ 1 Eiendommen - formål

Skullerud Torg Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 168, bnr.98 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 5 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring") og 135 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har, med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, herunder også utlån for mer enn 1 måned. Utleie av næringslokale skal forelegges styret for godkjenning, men godkjenning kan bare nektes dersom leietakers virksomhet forventes å være i strid med sameiets vedtekter og husordensregler, reguleringsbestemmelser o.l. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes all utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik korttidsutleie omfattes av meldeplikten nevnt ovenfor.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For butikk/forretning/restaurant/café (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 06:30 og kl 18:00. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres. Næringsseksjon skal ikke benyttes til gatekjøkken og lignende.

4.2 Innvendig fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Eksklusiv bruk av fellesareal for seksjoner med ervervet bruksrett til parkering

Seksjoner som har ervervet bruksrett til parkering har rett til eksklusiv bruk av biloppstillingsplass i sameiets garasjeanlegg.

Utleie av parkeringsplass eller boder til andre enn beboere eller næringsdrivende i bygget kan ikke foretas uten tillatelse fra sameiet.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier å bytte parkeringsplass dersom han/hun disponerer HC-plass og er uten behov for en slik tilrettelagt plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov for seksjonseieren eller dennes husstand er til stede.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med

fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Sameiets kostnader skal regnskapsmessig deles mellom Bygg A næringsseksjonene, Bygg A boligseksjonene, og Bygg B og C, og underjordisk garasjeanlegg, i fire avdelinger. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, eller de avdelinger det gjelder med unntak for avdeling for garasjeanlegg, etter samlet sameierbrøk i avdelingen(e).

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet i U1 jf § 4.3, fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, jf § 19, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger innvendig, dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også spesielle installasjoner som sameieren har anskaffet, så som innglassing av balkonger.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg og i bygg A, B og C (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett, jf § 19.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

For Bygg A har næringsseksjonene vedlikeholdsplikten for sine fasader i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. For øvrige fasader i 1 etg. har sameiet vedlikeholdsplikten. Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig behandling av fasader inklusive dører og vinduer, samt utskifting av vinduer, som følge av påregnelig slit og elde, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, etasjeskillere, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer som deltar i styrets daglige arbeide. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiERMøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiERMøtet i det år tjenestetiden utløper. Sammenhengende tjenestetid bør ikke overstige 6 år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiERMøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
SameiERMøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiERMøtet. Ordinært sameiERMøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiERMøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiERMøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiERMøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiERMøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiERMøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiERMøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiERMøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiERMøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold

• Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

• Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap

• Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning

• Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.

• Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.

• Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

• Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19
Parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsplasser i U1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 4.3. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod, se vedlagt oversiktstegning

Den eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

SNR	BNR	ProsjektNR	Areal	ProsjektNR				bod (5m²)		parkering		bod (3m²)	HC-PLASS
S001	H0101	C101	80m2	C	1	01		C1	125	121			
S002	H0102	C102	80m2	C	1	02		C1	126	80			
S003	H0201	C201	76m2	C	2	01		C1	127	79			
S004	H0202	C202	64m2	C	2	02		C1	128	78			
S005	H0203	C203	80m2	C	2	03		C1	129	77			
S006	H0204	C204	80m2	C	2	04		C1	136	99			
S007	H0301	C301	76m2	C	3	01		C1	135	98			
S008	H0302	C302	64m2	C	3	02		C1	134	97			
S009	H0303	C303	80m2	C	3	03		C1	133	96			
S010	H0304	C304	83m2	C	3	04		C1	132	95			
S011	H0401	C401	76m2	C	4	01		C1	131	94			
S012	H0402	C402	64m2	C	4	02		C1	130	93			
S013	H0403	C403	80m2	C	4	03		CK	68	92			
S014	H0404	C404	83m2	C	4	04		CK	67	91			
S015	H0501	C501	76m2	C	5	01		CK	66	86			HC
S016	H0502	C502	64m2	C	5	02		CK	65	87			
S017	H0503	C503	80m2	C	5	03		CK	64	60/85			
S018	H0504	C504	83m2	C	5	04		CK	63	88/89/90			
S019	H0601	C601	76m2	C	6	01		CK	62	84			
S020	H0602	C602	64m2	C	6	02		CK	61	83			
S021	H0603	C603	80m2	C	6	03		CK	60	82			
S022	H0604	C604	83m2	C	6	04		CK	59	81			
S023	H0103	B101	73m2	B	1	01		B1	101	72			
S024	H0104	B102	73m2	B	1	02		B1	102	73			
S025	H0105	B103	73m2	B	1	03		B1	103	74			
S026	H0106	B104	73m2	B	1	04		B1	104	43			HC
S027	H0107	B105	67m2	B	1	05		B1	105	76			
S028	H0101	B106	65m2	B	1	06		B1	106	67			
S029	H0102	B107	65m2	B	1	07		B1	107	122			HC
S030	H0206	B201	75m2	B	2	01		BK	53	71			
S031	H0207	B202	73m2	B	2	02		BK	54	70			
S032	H0208	B203	47m2	B	2	03		BK	55	69			
S033	H0209	B204	47m2	B	2	04		BK	57	68			
S034	H0210	B205	47m2	B	2	05		AK	20	59			

S035	H0211	B206	66m2	B	2	06		AK	21	66			
S036	H0201	B207	65m2	B	2	07		AK	22	65			
S037	H0202	B208	65m2	B	2	08		AK	23	64			
S038	H0203	B209	47m2	B	2	09		K	31	63			
S039	H0204	B210	47m2	B	2	10		K	32				
S040	H0205	B211	50m2	B	2	11		K	33	62			
S041	H0306	B301	75m2	B	3	01		B1	114	120			
S042	H0307	B302	73m2	B	3	02		B1	115	123			
S043	H0308	B303	47m2	B	3	03		B1	116	124			
S044	H0309	B304	47m2	B	3	04		B1	117	125			
S045	H0310	B305	47m2	B	3	05		B1	118	126			
S046	H0311	B306	66m2	B	3	06		B1	119	127			
S047	H0312	B307	57m2	B	3	07		B1	120	128			
S048	H0301	B308	65m2	B	3	08		B1	121	129			
S049	H0302	B309	65m2	B	3	09		B1	122	130			
S050	H0303	B310	47m2	B	3	10		B1	123				
S051	H0304	B311	47m2	B	3	11		B1	124	61			
S052	H0305	B312	50m2	B	3	12		AK	24				
S053	H0406	B401	75m2	B	4	01		BK	52	139			
S054	H0407	B402	73m2	B	4	02		AK	15	100			
S055	H0408	B403	47m2	B	4	03		AK	16				
S056	H0409	B404	47m2	B	4	04		AK	17	101			
S057	H0410	B405	47m2	B	4	05		BK	58	102			
S058	H0411	B406	66m2	B	4	06		AK	18	103			
S059	H0412	B407	57m2	B	4	07		B1	108	104			
S060	H0401	B408	65m2	B	4	08		B1	109	105			
S061	H0402	B409	65m2	B	4	09		B1	110	106			
S062	H0403	B410	47m2	B	4	10		B1	111	107			
S063	H0404	B411	47m2	B	4	11		B1	112	118			
S064	H0405	B412	50m2	B	4	12		B1	113	119			
S065	H0505	B501	75m2	B	5	01		BK	42	116			
S066	H0506	B502	73m2	B	5	02		BK	43	117			
S067	H0507	B503	73m2	B	5	03		BK	36	110			
S068	H0508	B504	73m2	B	5	04		BK	45	133			
S069	H0509	B505	66m2	B	5	05		BK	46	134			
S070	H0510	B506	57m2	B	5	06		BK	47				
S071	H0501	B507	65m2	B	5	07		BK	48	135			
S072	H0502	B508	65m2	B	5	08		BK	49	136			
S073	H0503	B509	73m2	B	5	09		BK	50	137			
S074	H0504	B510	75m2	B	5	10		BK	51	138			
S075	H0604	B601	98m2	B	6	01		BK	34	108			
S076	H0605	B602	97m2	B	6	02		BK	35	109			
S077	H0606	B603	98m2	B	6	03		BK	44	131/132			
S078	H0607	B604	66m2	B	6	04		BK	37	111			
S079	H0608	B605	57m2	B	6	05		BK	38	112			
S080	H0601	B606	87m2	B	6	06		BK	39	113			
S081	H0602	B607	92m2	B	6	07		BK	40	114			
S082	H0603	B608	98m2	B	6	08		BK	41	115			

S083	H0202	A201	67m2	A	2	01		AK	10	46			
S084	H0203	A202	72m2	A	2	02		AK	9	45			
S085	H0204	A203	59m2	A	2	03		AK	8	44			
S086	H0205	A204	59m2	A	2	04		AK	7	52			
S087	H0206	A205	51m2	A	2	05		AK	6	53			
S088	H0207	A206	84m2	A	2	06		AK	5	54			
S089	H0208	A207	76m2	A	2	07		AK	4	55			
S090	H0209	A208	51m2	A	2	08		A1	72	56		B3-01	
S091	H0210	A209	51m2	A	2	09		A1	73	57		B3-02	
S092	H0211	A210	51m2	A	2	10		A1	74	18		B3-03	
S093	H0212	A211	40m2	A	2	11		AK	26	11		B3-04	HC
S094	H0201	A212	75m2	A	2	12		A1	75	58			
S095	H0302	A301	67m2	A	3	01		AK	2	35			
S096	H0303	A302	72m2	A	3	02		AK	1	36			
S097	H0304	A303	59m2	A	3	03		AK	11	37			
S098	H0305	A304	59m2	A	3	04		AK	12	38			
S099	H0306	A305	51m2	A	3	05		AK	13	39			
S100	H0307	A306	84m2	A	3	06		AK	14	40			
S101	H0308	A307	76m2	A	3	07		A1	98	41			
S102	H0309	A308	51m2	A	3	08		A1	76	42		B3-05	
S103	H0310	A309	51m2	A	3	09		A1	77	51		B3-06	
S104	H0311	A310	51m2	A	3	10		A1	78	50		B3-07	
S105	H0312	A311	40m2	A	3	11		A1	79	49		B3-08	
S106	H0301	A312	75m2	A	3	12		A1	97	47/48			
S107	H0402	A401	67m2	A	4	01		A1	99	7			
S108	H0403	A402	72m2	A	4	02		A1	100	8			
S109	H0404	A403	59m2	A	4	03		AK	19	12			
S110	H0405	A404	59m2	A	4	04		AK	28	13			
S111	H0406	A405	51m2	A	4	05		AK	27	33			
S112	H0407	A406	84m2	A	4	06		AK	25	9/10			
S113	H0408	A407	76m2	A	4	07		A1	96	32			
S114	H0409	A408	51m2	A	4	08		A1	80	31		B3-09	
S115	H0410	A409	51m2	A	4	09		A1	81	30		B3-10	
S116	H0411	A410	51m2	A	4	10		A1	82	28		B3-11	
S117	H0412	A411	40m2	A	4	11		A1	83	27		B3-12	
S118	H0401	A412	75m2	A	4	12		AK	3	34			
S119	H0502	A501	67m2	A	5	01		A1	70	19			
S120	H0503	A502	72m2	A	5	02		A1	71	20			
S121	H0504	A503	59m2	A	5	03		A1	84	21			
S122	H0505	A504	59m2	A	5	04		AK	29	24			
S123	H0506	A505	51m2	A	5	05		A1	85	25			
S124	H0507	A506	84m2	A	5	06		A1	86	26			
S125	H0508	A507	76m2	A	5	07		A1	87	1			
S126	H0509	A508	51m2	A	5	08		A1	88	2		B3-13	
S127	H0510	A509	51m2	A	5	09		A1	89	3		B3-14	
S128	H0511	A510	51m2	A	5	10		A1	90	4		B3-15	
S129	H0512	A511	40m2	A	5	11		A1	91	5		B3-16	
S130	H0501	A512	75m2	A	5	12		A1	92	6			

S131	H0601	A601	113m2	A	6	01		AK	30	22/23			23 HC
S132	H0602	A602	88m2	A	6	02		A1	93	14/15			
S133	H0603	A603	45m2	A	6	03		A1	94	16		B3-17	
S134	H0604	A604	87m2	A	6	04		A1	95	17			
S135	H0605	A605	102m2	A	6	05		A1	136	29			HC
S136			61m2										
S137			98m2										
S138			98m2										
S139			137m2							75			
S140			59m2										

IKKE FORDELT

leil		bod (5m²)	parkering		bod (3m²)
					69
					56

Rev.:	13.03.2012	RB
	17.09.2012	RB
	02.10.2012	rb

Kameraovervåking

Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiERMøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.3 og § 19 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 21
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiERMøtet eller styret.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUD TORG SAMEIE

Organisasjonsnummer: 998608309
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan 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 rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Snorre Stjernen valgt.
✓ 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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000.

✓ Vedtatt.

7. Nye husordensregler

Styret har gjennomgått dagens husordensregler og vurdert at det er behov for en oppdatering. Mange av reglene er ikke lenger tilpasset dagens bruksmønstre og behov i sameiet.

Det foreslås derfor en revidering av husordensreglene i sin helhet. De nye reglene er utarbeidet med mål om å sikre et godt bomiljø, tydelige forventninger og bedre etterlevelse, se vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner de nye husordensreglene som foreslått av styret.

✓ Vedtatt.

8. Oppdatering av garasjeregler

Styret har gjennomgått gjeldende garasjeregler og foreslår en oppdatert versjon. De nye reglene skal gi tydeligere retningslinjer for bruk av parkeringsplasser, elbillading, lagring og utleie, og bidra til bedre sikkerhet og orden i garasjeanlegget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet vedtar forslag til nye garasjeregler slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet vedtar forslag til nye garasjeregler slik de fremgår av vedlegg til innkallingen, men legger til grunn retningslinjer ved salg av parkeringsplass innad i sameiet, samt hvis det er et NAV-vedtak.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter

Fremmet av: Petter Odlang

Det har i flere år vært budsjettert med underskudd og det meste av vår egenkapital er brukt opp. Det betyr at fremtidig store vedlikeholdsoppgaver ikke vil kunne bli utført uten å ta opp lån. Dette fører til betydelige økning av felleskostnadene hvor også renteutgifter vil måtte tas med i utgiftene. Det er dessuten svært urettferdig overfor senere beboere at de skal måtte betale ekstra for vedlikeholdsutgifter som skyldes at felleskostnadene har vært for lave i tidligere tider.

Eksempler på store utgifter som vil komme er: Nye heiser, nytt takbelegg og lengre frem vil også fasade- og vindusoppgradering komme.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslagene. Vi ønsker å bedre økonomisk sikkerhet både ved innsparinger av utgifter og økning av husleieinntekter. Pr tid er det planlagt husleieøkning på 5% fra om med 1. juli 2025. Vi mener det holder i denne omgang. Vi ønsker i første omgang å betale ned lånet som ble tatt opp for å installere måling av vann og varme. Økonomien er pr tid i en positiv utvikling. Styret holder øye med situasjonen og vil foreta ytterligere tiltak ved behov.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Budsjett

Fremmet av: Petter Odlang

Samme begrunnelse som over.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Petter Odlang

Samme begrunnelse som over.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

12. Fjerning av sandkasse på lekeplassen

Fremmet av: Stig Gaustad

Sandkassen på fellesområdet brukes dessverre ofte som «kattetoalett», noe som er uhygienisk og kan være helseskadelig for små barn. Vi som sameie er forpliktet til å holde både den og andre lekeapparater i forsvarlig stand i tråd med gjeldende retningslinjer. For sandkassen sin del må vi bytte ut sand av godkjent type hvert år, en kostnad på ca. 20 000.



Vi kan fjerne sandkassen på dugnad slik at barna får sin HMS ivaretatt, samtidig som sameiet sparer ca. 20 000 pr. år.

- Forslag til vedtak:

Fjerning av sandkasse på lekeplassen

✓ Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Dyrnes
Pavel Toderascu

Følgende stilte til valg:

Pål Dyrnes
Pavel Toderascu

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Reitan
Snorre Stjernen

Følgende stilte til valg:

Kristin Reitan
Snorre Stjernen



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7084
SKULLERUD TORG SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 19:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye husordensregler
8. Oppdatering av garasjeregler
9. Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter
10. Budsjett
11. Vedlikeholdsfond
12. Fjerning av sandkasse på lekeplassen
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUD TORG SAMEIE

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

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 7084 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000.

Sak 7

Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått dagens husordensregler og vurdert at det er behov for en oppdatering. Mange av reglene er ikke lenger tilpasset dagens bruksmønstre og behov i sameiet.

Det foreslås derfor en revidering av husordensreglene i sin helhet. De nye reglene er utarbeidet med mål om å sikre et godt bomiljø, tydelige forventninger og bedre etterlevelse, se vedlegg.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner de nye husordensreglene som foreslått av styret.

Vedlegg
2. Forslag 22.04 2025. HUSORDENSREGLER.pdf

Sak 8

Oppdatering av garasjeregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått gjeldende garasjeregler og foreslår en oppdatert versjon. De nye reglene skal gi tydeligere retningslinjer for bruk av parkeringsplasser, elbillading, lagring og utleie, og bidra til bedre sikkerhet og orden i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar forslag til nye garasjeregler slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.

Vedlegg
3. 2025.04. Nye regler for garasjenSkullerud Torg Sameie.pdf

Sak 9

Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter

Forslag fremmet av:
Petter Odlang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i flere år vært budsjettert med underskudd og det meste av vår egenkapital er brukt opp. Det betyr at fremtidig store vedlikeholdsoppgaver ikke vil kunne bli utført uten å ta opp lån. Dette fører til betydelige økning av felleskostnadene hvor også renteutgifter vil måtte tas med i utgiftene. Det er dessuten svært urettferdig overfor senere beboere at de skal måtte betale ekstra for vedlikeholdsutgifter som skyldes at felleskostnadene har vært for lave i tidligere tider.

Eksempler på store utgifter som vil komme er: Nye heiser, nytt takbelegg og lengre frem vil også fasade- og vindusoppgradering komme.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslagene. Vi ønsker å bedre økonomisk sikkerhet både ved innsparinger av utgifter og økning av husleieinntekter. Pr tid er det planlagt husleieøkning på 5% fra om med 1. juli 2025. Vi mener det holder i denne omgang. Vi ønsker i første omgang å betale ned lånet som ble tatt opp for å installere måling av vann og varme. Økonomien er pr tid i en positiv utvikling. Styret holder øye med situasjonen og vil foreta ytterligere tiltak ved behov.

Forslag til vedtak

Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter

Sak 10

Budsjett

Forslag fremmet av:

Petter Odlang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samme begrunnelse som over.

Forslag til vedtak

Det skal ikke budsjetteres med underskudd. Dersom man ved økonomiavstemning 1. juli i budsjettåret registrerer at utgiftene ser ut til å bli større enn inntektene, skal fellesutgiftene justeres senest 1. september med et tilstrekkelig høyt beløp til at underskudd unngås.

Sak 11

Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:

Petter Odlang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samme begrunnelse som over.

Forslag til vedtak

Sameiet skal bygge opp et vedlikeholdsfond. Dette bygges gradvis opp ved at det budsjetteres med et overskudd på ca. 200 000 kr pr år, gjerne høyere.

Sak 12

Fjerning av sandkasse på lekeplassen

Forslag fremmet av:

Stig Gaustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sandkassen på fellesområdet brukes dessverre ofte som «kattetolett», noe som er uhygienisk og kan være helseskadelig for små barn. Vi som sameie er forpliktet til å holde både den og andre lekeapparater i forsvarlig stand i tråd med gjeldende retningslinjer. For sandkassen sin del må vi bytte ut sand av godkjent type hvert år, en kostnad på ca. 20 000.

Vi kan fjerne sandkassen på dugnad slik at barna får sin HMS ivaretatt, samtidig som sameiet sparer ca. 20 000 pr. år.

Forslag til vedtak

Fjerning av sandkasse på lekeplassen

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Dyrnes
- Pavel Toderascu

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kristin Reitan
- Snorre Stjernen

Styrets arbeid 2024/2025

Etter endring av vedtekter på tidligere generalforsamling består styret nå av en styreleder og 4 styremedlemmer i stedet for to medlemmer og to varamedlemmer. Dette året har det vært en styreleder og tre medlemmer siden Bo Abrahamsson trakk seg tidlig i perioden.

Styrets sammensetning

Leder Anne Kråbøl Zahl Olaf Helsets vei1B

Medlemmer:

Knut Tvinde Olaf Helsets vei 1B

Stig Gaustad Olaf Helsets vei 1B

Kari Hafstad Olaf Helsets vei 1A

Generelle opplysninger om Skullerud Torg Sameie

Sameiet består av 140 seksjoner.

Skullerud Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998608309, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:168 98

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skullerud Torg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vi har hatt 11 ordinære styremøter i perioden, samt en rekke arbeidsmøter, befaringer, gjennomgang og fornying av serviceavtaler. I tillegg har styret behandlet saker fortløpende per epost. Det har være mange oppgaver knyttet til oppfølging av installasjon av individuelle vann og varmemålere, samt ny leverandør av lading for El-bil i garasjeanlegget, oppfølging av vaktmester som holder uteområdet vedlike, samt oppfølging av garasjeanlegg.

Styret har i perioden bestått av fire medlemmer. Alle i styret, har bidratt for å håndtere de ulike sakene underveis.

Besparinger

Det er jobbet aktivt med innsparing av utgifter. Konkrete tiltak som er iverksatt er:

* Vi tok kontakt med advokat i OBOS, da Techem sendte oss fakturaer vi mente ikke var bestilt. En del utfordringer her altså

* Styret utarbeider i disse tider ny parkeringsavtale med parkeringsautomat / EasyPark-appen som sikrer bedre oppfølging og sirkulasjon av biler på parkeringsplassen forran A. Dette vil lette tilgjengeligheten for alle besøkende, 3 timer for næring, og 4 timer for beboere.

* Vi har også inngått ny avtale med leverandør, hvor klipping av hekker er fjernet for å spare penger. Initiert på Vibbo fra flere beboere. Vi forventer derfor større oppslutning om dugnadene. Dette er både sosialt bra for beboerne som blir bedre kjent, og det ser mer hyggelig og ordentlig ut hos oss.

* Vi har også besluttet å si opp avtalen med Securitas og sette opp eget kamera for garasjen. Dette er selvsagt innenfor reglementet, da vi har interne ressurser på området.

Samarbeidet har fungert godt. Hvert medlem har hovedansvar for sine saksområder, slik at saker kan avklares uten at hele styret er samlet. Denne modellen har fungert bra. Styret har delt ut infoskriv i postkassene til alle beboere, som også sendes i posten til de sameierne som leier ut leiligheten sin.

Ventilasjon
Generelt vedlikehold som filterskifte og utskifting av defekt viftemotor.

Vask
A-blokkas ganger/trapper vaskes, samt begge heiser i B og C

Radiatorer/ Vann/varme
Anlegget virker som det skal og gir god varme. Vi anbefaler å laste ned Techem-appen for å følge ditt eget forbruk. Vi har opprettet en vedlikeholdsavtale.
Det ble gjort vedtak om installasjon av individuelle vann-og varme målere i hver enkelt leilighet på ekstraordinær generalforsamling høsten 2023
Det er tatt opp et lån pålydende kr 900.000 til betaling av dette arbeidet. Se også regnskapet

Gjesteparkering
Det er maks parkeringstid på henholdsvis 4 timer i døgnet pr nå

Elbillading / garasje
Vi har per april 2025, 37.stk (pluss en under bestilling) ladere i anlegget vårt.

Eablering av hagegruppe
Hagegruppen er vel etablert, men ønsker flere som kan hjelpe til med små oppgraderinger og vedlikehold på området til sameie.
Sameiet har hatt flere dugnader hvor vi fikk klippet, beplantet ryddet og feid felles området.

Julegrantenning
1. desember hadde vi julegrantenning for beboerne i sameiet og julenisse for de minste.

Beboerportal Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Dette er en app, for både eiere og leietagere.
Det er fortsatt mange som ikke er på Vibbo. Styret oppfordrer alle til å godkjenne elektronisk kommunikasjon.

Skadedyr
Vi har fortsatt noen problemer med rotter i sameiet, og det står rottefeller med rottegift rundt i sameiet. Vi har derfor vært spesielt flinke til å holde det rent rundt søppelkassene så dette ikke utvikler seg.
Det må *ikke* legges ut mat til fuglene for dette øker mattilgangen til øvrige skadedyr
Det har igjen vært noen tilfeller av skjeggkre i noen leiligheter. Styret distribuerer limfeller til berørte.

Bredbånd
Vi har tv/ bredbåndsavtale med Telia, denne er videreført i tre nye år.
Etter forhandlinger er vi kommet frem til ny pris på kr.533,- pr seksjon.
Kollektiv Flex Premium 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 100 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.
De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris.

Serviceavtaler
Ventilasjon: Solheim og Larsen
Brannvarslingsanlegg: Hedengren Security
Heis: Schindler
Elektro Oneco AS
Garasjeport: Nassau
Garasjeovervåking: Eget kamera
TV/Internett: Telia
Elbillading: Wattif
Vask i A: Karlsens vaktmestertjeneste
Karlsens vaktmestertjeneste har ansvar for uteanlegget gress og måking samt garasjefeieing og -vask.
Coor Vaktmestertjenester: Morten Grøn er sameiets vaktmester og gjør en kjempegod jobb.

Foretatt rengjøring m/dampvasker av kjellergangene i A, B og C blokken på dugnad.
Diverse mindre saker som styret har behandlet gjennom styreperioden
Fjernet ulovlig avfall/søppel henlagt utenfor konteinerne med fakturering av beboerne
Innleie av Komprimatorbil
Behandling av innkommende saker fra beboere og øvrige aktører.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet, hovedsakelig fordi innkrevingen for den tidligere kategorien «fjernvarme» nå er endret til «akonto energi». Akonto energi blir balanseført i forbindelse med avregning av faktisk forbruk på varmt- og kaldt vann samt fjernvarme.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes sameiets låneopptak i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 826 524.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert følgende endringer:

- Bod og garasje er økt med 10 % fra 1. april 2025
- Felleskostnader er økt med 5 % fra 1. juli 2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKULLERUD TORG SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUD TORG SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SKULLERUD TORG SAMEIE
ORG.NR. 998 608 309, KUNDENR. 7084

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 975 819	5 781 617	6 410 548	5 363 000
Ladeinntekter EL-bil		78 035	91 318	75 000	75 000
Andre inntekter	3	9 484	2 850	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 063 338	5 875 785	6 485 548	5 438 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-26 085	-26 085	-30 000
Styrehonorar	5	-199 000	-185 000	-195 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-12 236	-16 862	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-236 928	-225 315	-238 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-10 352	-15 924	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 941 940	-766 264	-925 000	-842 000
Forsikringer		-434 893	-379 651	-418 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 025 443	-1 145 082	-1 324 000	-1 548 000
Energi/fyring	10	-1 222 805	-1 789 061	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-847 351	-1 027 162	-1 140 000	-1 186 000
Andre driftskostnader	11	-744 233	-757 502	-782 000	-796 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 702 674	-6 333 907	-6 683 085	-6 993 000

DRIFTSRESULTAT	-639 336	-458 122	-197 537	-1 555 000
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 703	17 248	0	0
Finanskostnader	13	-60 583	-1 375	0	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 880	15 873	0	-64 000

ÅRSRESULTAT	-690 216	-442 249	-197 537	-1 619 000
--------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-539 257	-442 249		
Udekket tap		-150 959	0		

Penneo Dokumentnrøkkel: C6DZH-ZXCOP-AS7S7-26VVP-DNOCF-14W27

SKULLERUD TORG SAMEIE
ORG.NR. 998 608 309, KUNDENR. 7084

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 908	7 771
Forskuddsbetalte kostnader		4 095	217 347
Andre kortsiktige fordringer	14	21 075	0
Energiavregning	15	282 562	0
Driftskonto OBOS-banken		651 710	611 915
Sparekonto OBOS-banken		6 133	363 410
SUM OMLØPSMIDLER		977 483	1 200 442
SUM EIENDELER		977 483	1 200 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	539 257
Udekket tap	16	-150 959	0
SUM EGENKAPITAL		-150 959	539 257
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	860 423	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		860 423	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 594	99 051
Leverandørgjeld		181 068	562 134
Påløpte renter		357	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		268 019	661 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		977 483	1 200 442
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025

Styret i Skullerud Torg Sameie

Anne Kråbøl Zahl /s/ Stig Gaustad /s/ Knut Erik Tvinde /s/

Kari Hafstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Hus BC	2 343 241
Felleskostnader Hus A	1 431 333
Felleskostnader Næring	153 248
Fjernvarme Hus BC	584 159
Fjernvarme Hus A	356 388
Kabel-TV Hus BC	511 160
Kabel-TV Hus A	331 240
Garasjeleie	250 050
Ekstra bod HA	10 800
Ekstra bod BC	3 600
Strøm EI-bil	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 975 819

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	34
Søppelfjerning	1 000
Nøkler	200
Portåpner	8 250
SUM ANDRE INNTEKTER	9 484

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 495

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 199 000. Av disse er kr. 4 000 gitt i gavekort.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 236.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 727
SUM KONSULENTHONORAR	-10 352

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-197 849
Drift/vedlikehold VVS	-628 495
Drift/vedlikehold elektro	-22 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 724
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-596 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 181
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 460
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 241
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 941 940

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-565 787
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 025 443

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-331 073
Fjernvarme	-891 732
SUM ENERGI / FYRING	-1 222 805

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 358
Lyspærer og sikringer	-4 624
Vaktmestertjenester	-278 769
Vakthold	-52 943
Renhold ved firmaer	-203 330
Snørydding	-165 999
Andre fremmede tjenester	-2 395
Trykksaker	-459
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 771
Andre kontorkostnader	-1 260
Porto	-850
Bank- og kortgebyr	-5 043
Velferdskostnader	-3 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-744 233

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 889
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	814
SUM FINANSINNTEKTER	9 703

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-59 301
Renter på leverandørgjeld	-1 282
SUM FINANSKOSTNADER	-60 583

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	21 075
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 075

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-305 568
SUM INNTEKTER	-305 568

KOSTNADER

Fjernvarme	377 584
Vann	210 546
SUM KOSTNADER	588 130

SUM ENERGIAVREGNING

282 562

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

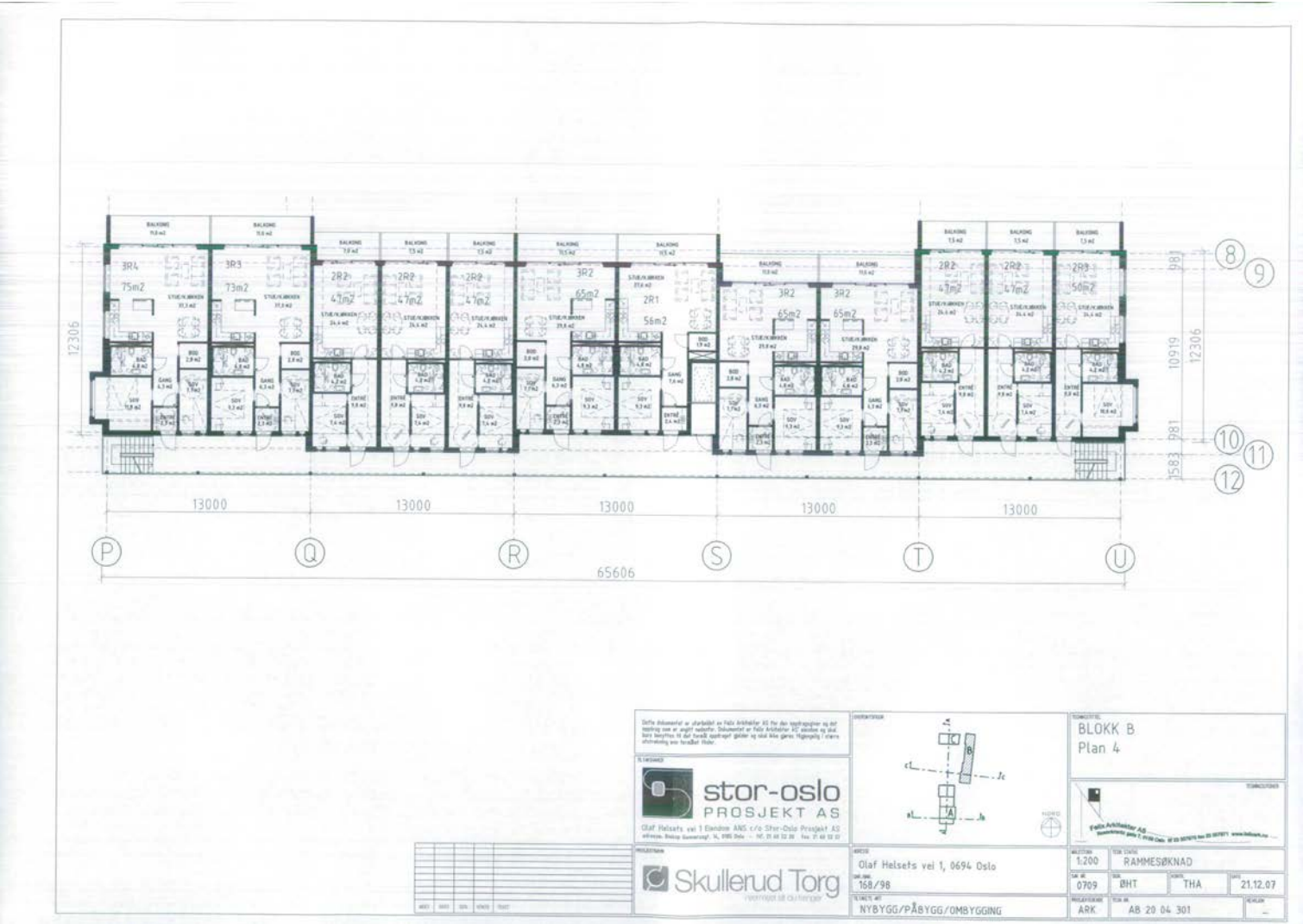
NEGATIV EGENKAPITAL

	IB EK	Resultat	UB EK
Bygg A Boligseksjonene (HA)	169 942	- 324 234	- 154 292
Bygg A Næringsseksjonene (NÆ)	41 423	- 10 427	- 30 996
Bygg B og C (BC)	161 593	- 486 227	- 324 634
Garasjeseksjonen (GA)	166 299	130 672	296 971
SUM NEGATIV EGENKAPITAL	539 257	- 690 216	- 150 959

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 12 år.	
Opprinnelig 2024	-900 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	39 577
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-860 423





Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:Vår ref.: 200714451-64Saksbeh.: Grete StokkaDato: 07.02.2018Oppgis alltid ved henvendelseArkivkode: 531

Byggeplass: OLAF HELSETS VEI 1BEiendom: 168/98/0/0Tiltakshaver: Olaf Helsets vei 1 Eiendom ANSAdresse: P.b. 7, 0051 OSLOc/o Stor-Oslo Prosjekt AS Søker: Felix Arkitekter ASAdresse: Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLOTiltakstype: Blokk/bygård/terrassehusTiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Olaf Helsets vei 1 B
Ferdigattest –

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligblokk med 60 leiligheter, mottatt 12.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200714451			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan en	AB 20 01 301	21.12.2007	1/9
Plan to	AB 20 02 301	21.12.2007	1/10
Plan tre	AB 20 03 301	21.12.2007	1/11
Plan fire	AB 20 04 301	21.12.2007	1/12
Plan fem	AB 20 05 301	21.12.2007	1/13
Plan seks	AB 20 06 301	21.12.2007	1/14
Situasjonskart (kun bygning B)	AH20 SK 101	04.04.2011	22/8
Takplan (kun bygning B)	AG 20 T1 801	04.04.2011	22/9
Snitt C-C	AH 21 CC 301	04.04.2011	22/10
Fasade vest	AB 23 14 301	04.04.2011	22/11
Fasade øst	AB 23 13 301	04.04.2011	22/12
Fasade nord sør	AB 23 11 301	04.04.2011	22/13
Blokk B fasade syd	AG23 12 001	04.10.2012	55/8

Ansvarsretter

Følgende foretak utgår som ansvarshaver i tiltaket:

950185732 AAS OG HAUKANES AS	UTF/KUT, tiltaksklasse 2: Utførelse og kontroll av utførelse av ventilasjonsanlegget.
---------------------------------	---

Følgende nye foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket etter Aas og Haukanes AS:

999317391 Solheim og Larsen Klima AS	UTF/KUT Ventilasjon tkl 2
--------------------------------------	---------------------------

Grensesnittet er satt til 19.12.2017, dette er etter brukstillatelse og før ferdigattest.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet med sluttrapport.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

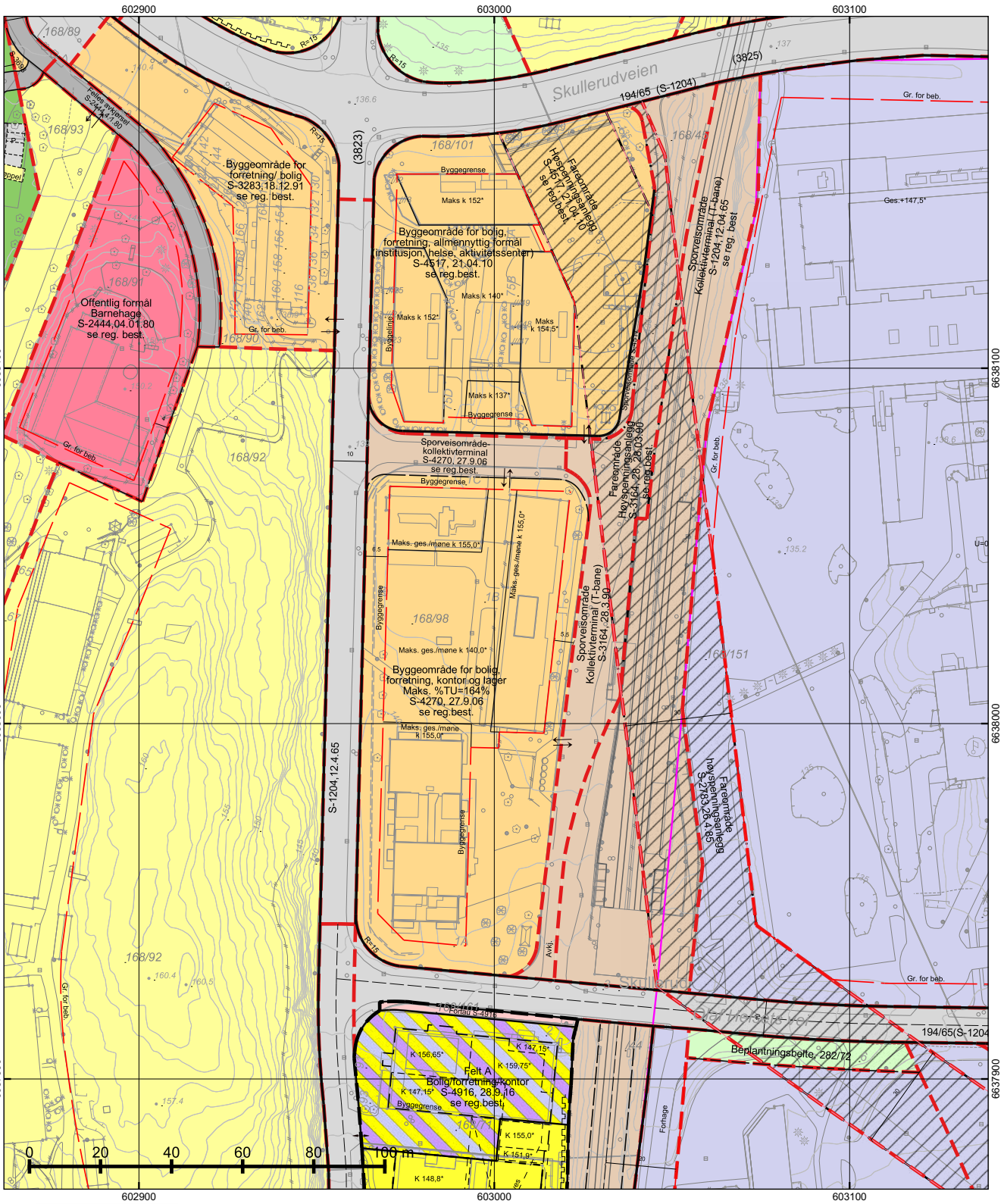
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2018 av:

Grete Stokka - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:

Olaf Helsets vei 1 Eiendom ANS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS, P.b. 7, 0051 OSLO,
geir@soeiendom.no





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 18.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart </	
--	--	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2012 - Fortau

----- RpBestemmelseGrense

\\\\\\\\\\\\ RbFareOmråde

- . - . - . RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel



ENERGIATTEST

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Som primærbolig: kr 1 317 639
Som sekundærbolig: kr 5 270 557

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Olaf Helsets vei 1B - Nabolaget Skullerud - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skullerud Linje 3N, FB10, 70, 70N, 76, 79	2 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.6 km

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

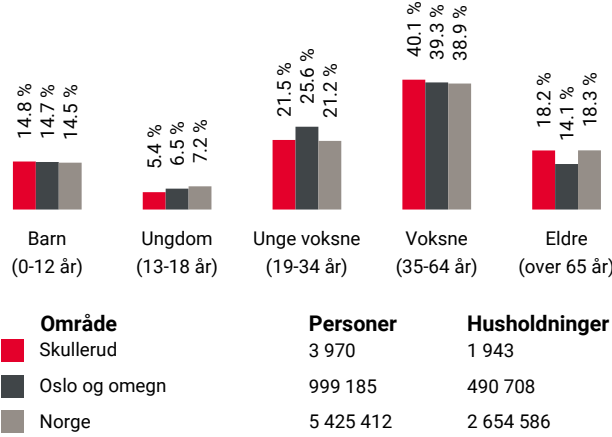
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skullerud Post i butikk	2 min 0.2 km
Coop Extra Skullerud PostNord	3 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



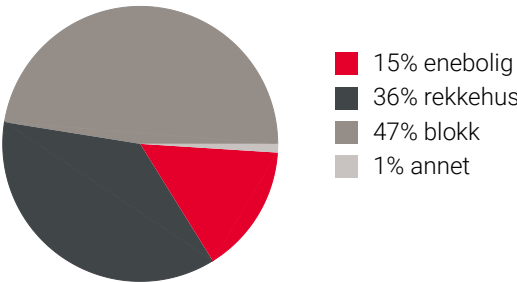
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

Rustad Ballspill, fotball, friidrett	12 min 0.9 km
Avstikkern balløkke Ballspill	16 min 1.3 km
Skullerud Sport Senter	4 min
EVO Bøler Senter	4 min

Boligmasse



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

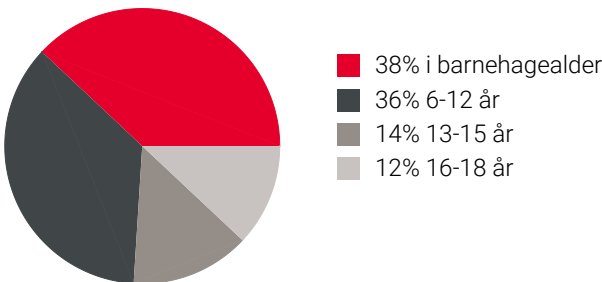
Sitat fra en lokalkjent



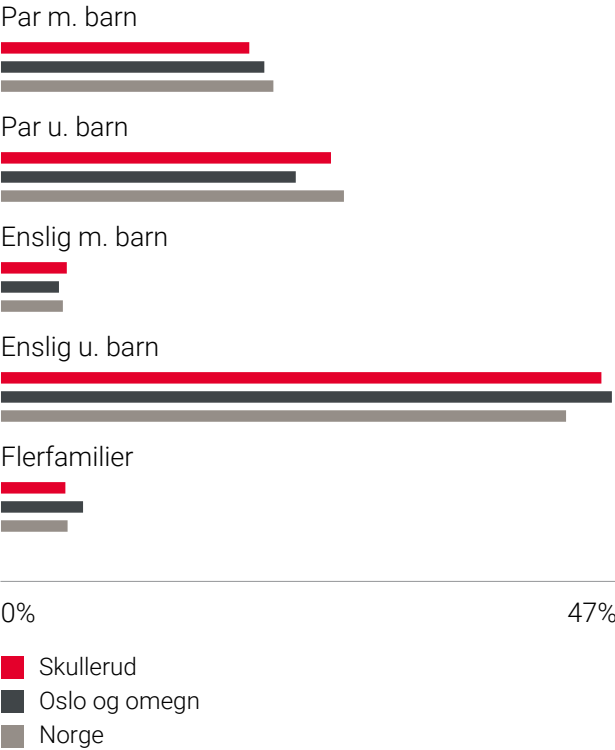
Varer/Tjenester

Bøler Senter	4 min
Vitusapotek Bøgerud	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Olaf Helsets vei 1B
0694 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Telefon: 908 19 698
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremtidet til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre