

aktiv.

Bo naturnært og rolig på Skullerud



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr 4 600 000,-

Fellesgjeld: Kr 498 000,-

Felleskostn.: Kr 5 935,-

Selger: Petter Sundet
Martine Nuth-Ruud

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 2005

BRA-i/BRA Total 65/68 kvm

Tomtstr.: 1050 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 144

Andelsnr.: 25

Oppdragsnr.: 1002240348

Velkommen til Skullerudskogen 19B

Drømmer du om å flytte til et nabolag med den sjeldne kombinasjonen av nærhet til sentrum og marka? Da bør du ta turen innom denne visningen!

Harmoniske fargetoner og en herlig atmosfære er beskrivende stikkord for denne flotte 3-r leiligheten. Med sin gjennomgående planløsning oppleves leiligheten svært åpen og luftig, og den naturskjønne utsikten garanterer deg en god start på dagen. De varmeste sommerdagene tilbringes helst ute på den solrike terrassen. I vinterhalvåret vil du sette pris på egen parkeringsplass med elbil-lader i oppvarmet garasjekjeller.

På Skullerud har du følelsen av å bo litt på landet samtidig som du bare er en T-bane tur fra Oslo. Med Østmarka kun få minutter unna ligger også alt til rette for noen spennende middager i friluft og spontane bad en varm sommerdag!



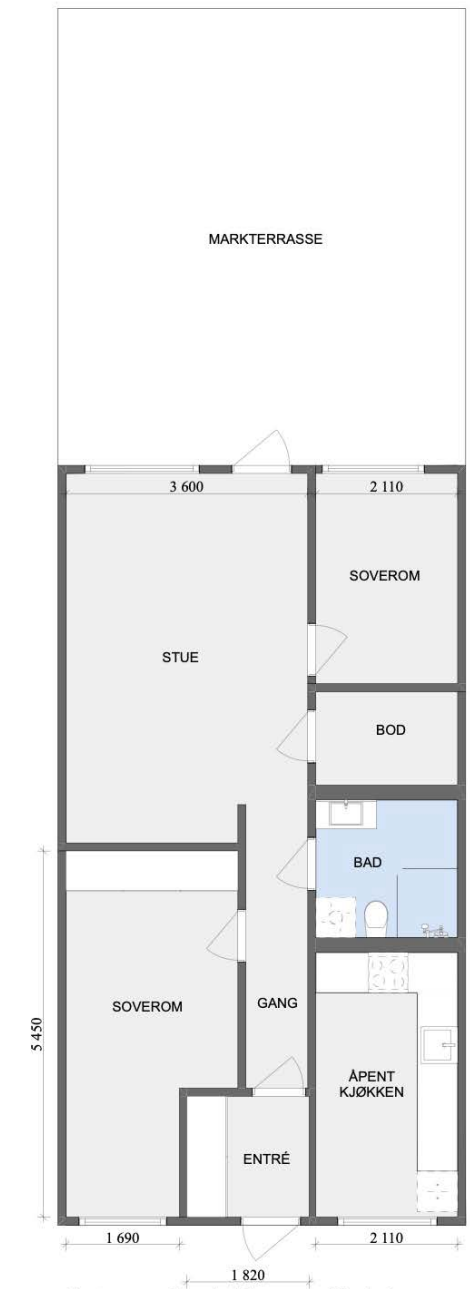
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	39
Tilstandsrapport	79
Nabolagsprofil	109
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123

PLANTEGNING

1. etasje

Skullerudskogen 19B



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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



Leiligheten har en stor markterrasse på hele 36 m2, og ligger omringet av store grøntarealer.



Terrassen er virkelig leilighetens store høydepunkt, og kan benyttes gjennom flere årstider da den er delvis overbygd.



I denne leiligheten vil både to- og firbeinte trives.



Innvendig kan leiligheten by på en åpen, luftig planløsning, og en harmonisk og tidløs fargepalett. Alle vegger er malt i 2022 (bortsett fra bad og bod).

Det store stuerommet har flere ulike møbleringsmuligheter.





Her er det god plass til et stort spisebord. Rundt eller rektangulært bord? Du bestemmer!

De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp, og gjør at skillet mellom ute og inne nærmest viskes ut.

Fra stuen tar man seg ut til leilighetens generøse markterrasse - en herlig forlengelse av det sosiale allrommet.

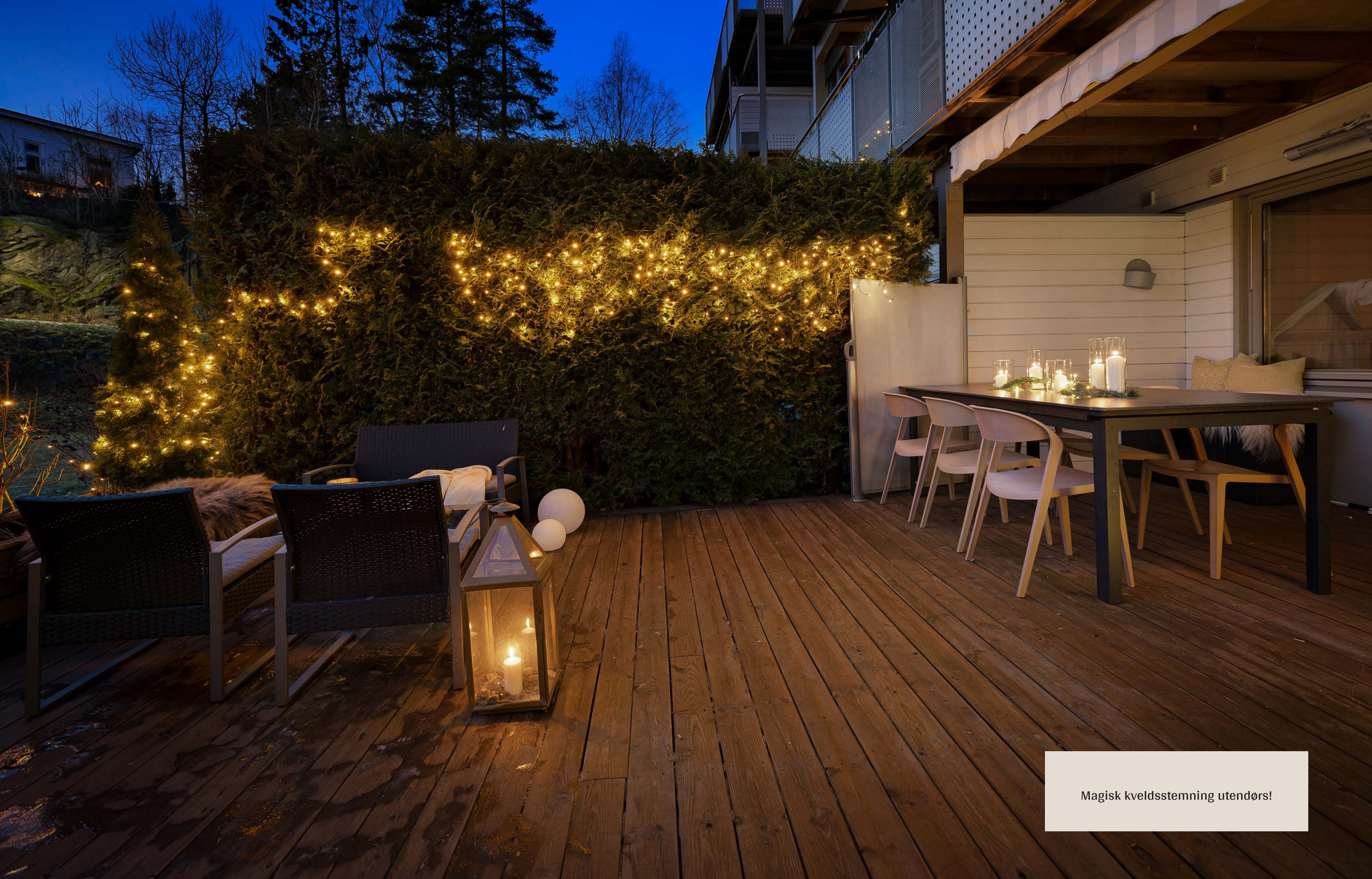


Sitat selger: Det er sol nesten hele dagen på terrassen sommerstid, vil anslå fra ca kl. 09-20.

Tujahekken på hver sin side av terrassen skjermer og rammer inn uteplassen. På sommermånedene bidrar frodig beplantning i front til å gjøre uteplassen enda mer privat og skjermet.

Det er god avstand til nærliggende blokker, hvor man er relativt skjermet for innsyn i leiligheten.





Magisk kveldsstemming utendørs!

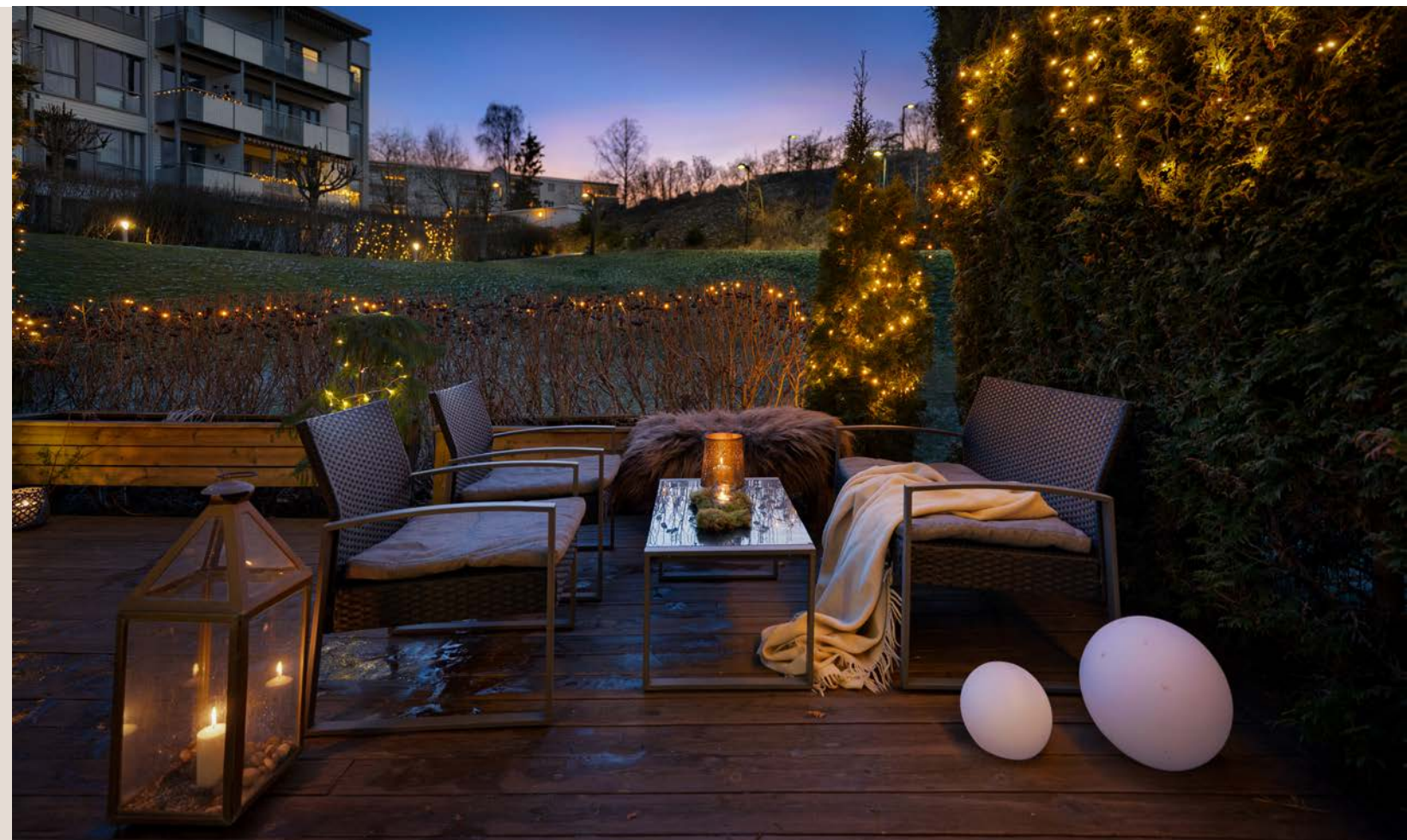


God plass til å møblere i flere soner utendørs.

Den store uteplassen gjør det enkelt å invitere venner og familie til et herlig måltid.

Husets kokk kan imponere med å servere hjemmelaget pizza!

Varmelampen bidrar til en lun og god atmosfære på de kjøligere kveldene.





Via en mellomgang fra stuen tar man seg til det åpne kjøkkenet.



Integrert komfyr med induksjon platetopp og mikrobølgeovn.
Frittstående oppvaskmaskin (2022).



Kjøkkenet er av svært god størrelse, og det er godt med både skap- og benkeplass for husets kokk.

Innredningen består av grønne, glatte fronter malt i 2024 og laminat benkeplate.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?
Sitat selger: En liten bevart herlighet er at Oslo klatresenter utrolig nok et av de beste bakeriene i Oslo. Tid bakeri. Her kan man kjøpe nydelig surdeigsbrød til helgefrokosten.

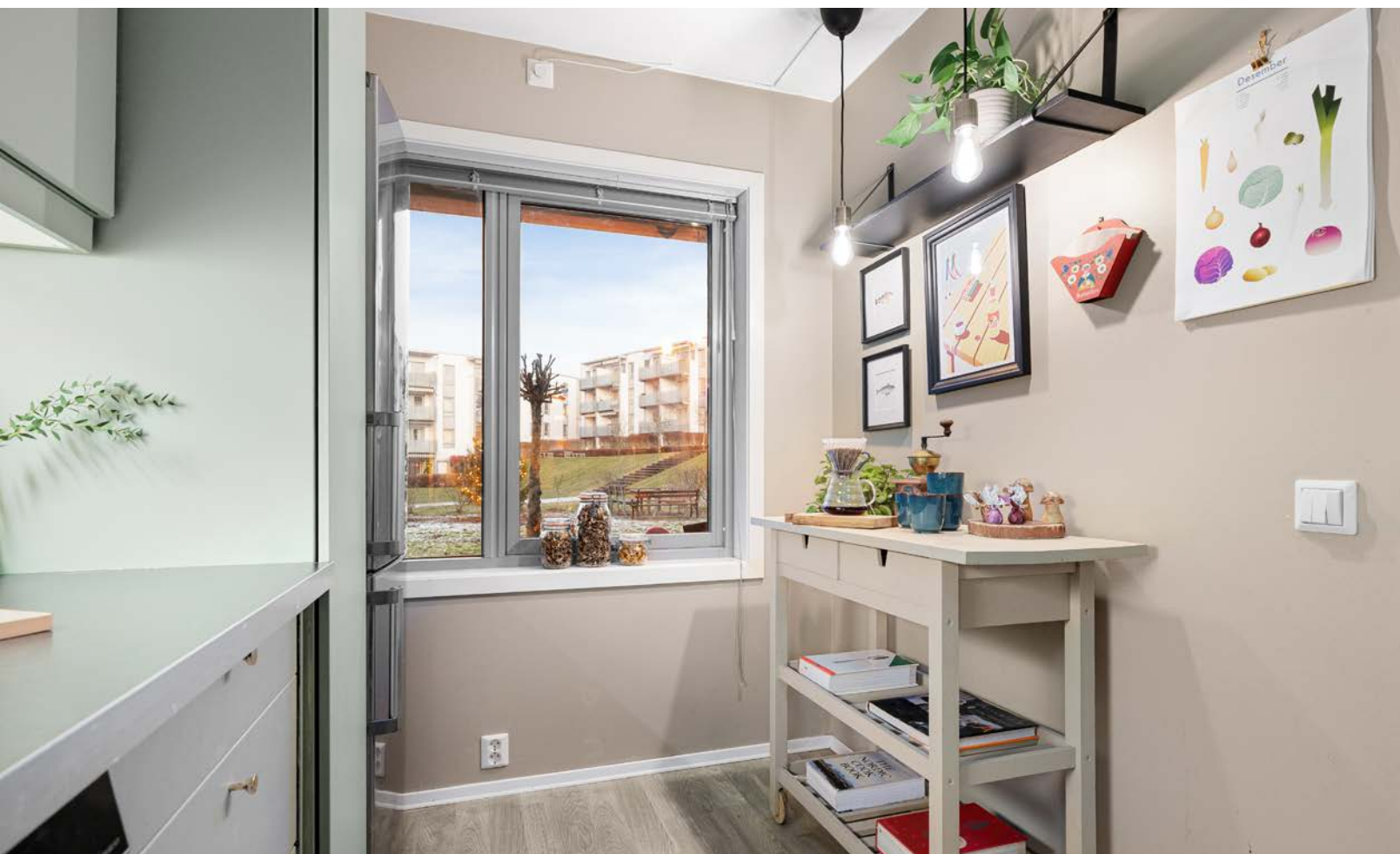




Et gjennomført og helhetlig inntrykk med veggflater malt i den samme beige fargen som på stuen.

Hva har dere likt best med området?

Sitat selger: Nærhet til både by og skog. Noe som resulterer i at vi blir i området. Borettslaget ligger i et stort grøntområde med flere andre borettslag og med en 5-6 lekeplasser innenfor få minutters gange.





Soverom I - Leilighetens hovedsoverom er av det generøse slaget.

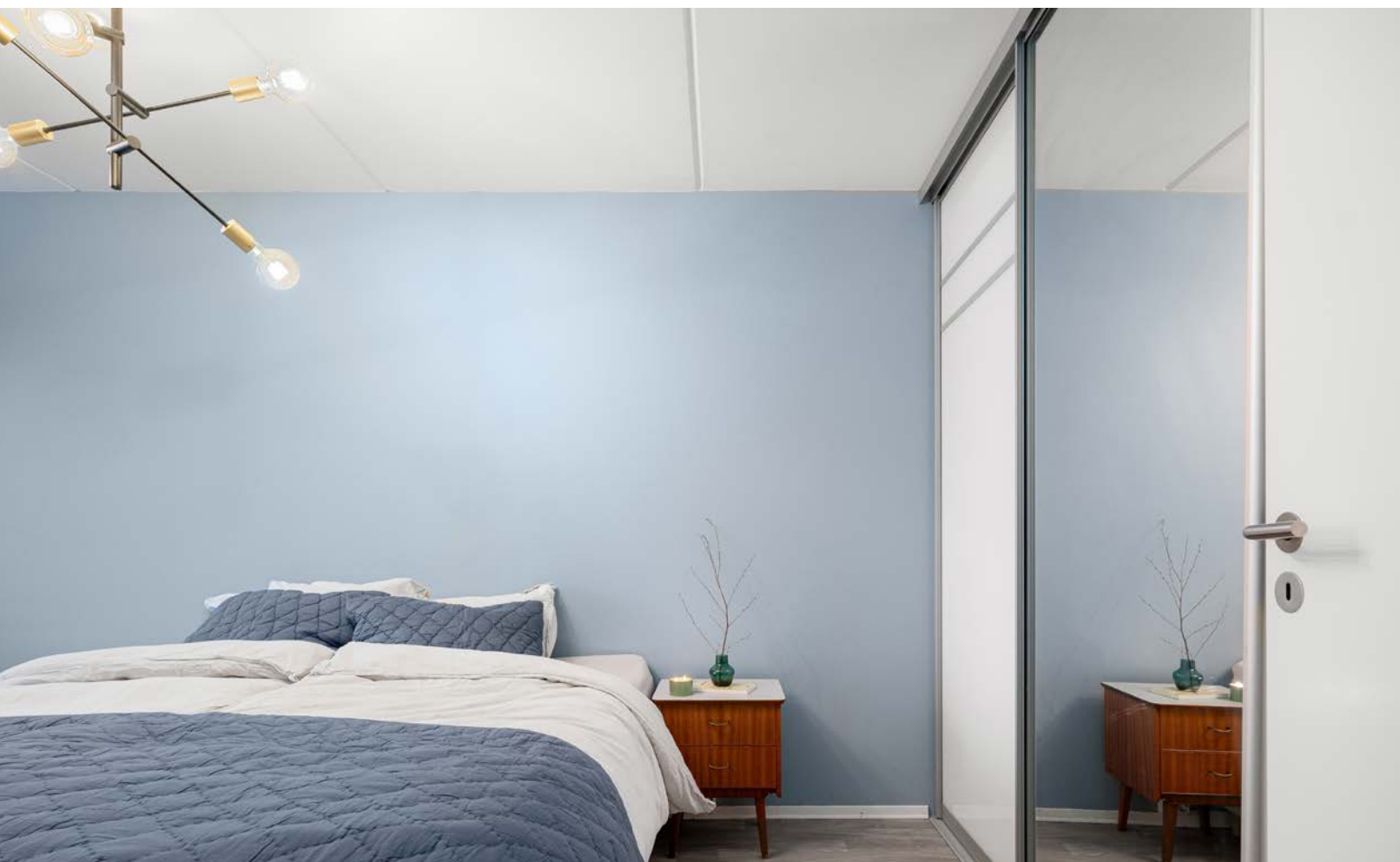
Her er det god plass til å ha en hjemmekontor-løsning.

Rikelig med oppbevaringsplass for klær og øvrig i skyvedørgarderoben langs den ene veggen.



Soverom II - Dette rommet er i dag innredet som barnerom, men fungerer også ypperlig som et gjesterom.

Det er god plass til å innrede med flere garderobeskap.





Det flislagte baderommet har et stilrent og tidløst uttrykk.

Badet ble oppført i 2005, modernisert med ny servant i 2024.

Opplegg for vaskemaskin.

Varmekabler i baderomsgulvet gir en god og behagelig lunk året rundt.



Entré med oppbevaring for yttertøy og sko i skyverdørgarderobe.

I tillegg disp. leiligheten en bod på samme etasjeplan på ca. 2,6 m² (med utvendig adkomst).



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i sommeren 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det avgjørende var den utrolige store og fine uteplassen, nærheten til skogen og garasje plass med lader.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter pga behovet for mer plass da vi har 2 barn og kun to soverom. men flytter kun 500 meter borti veien da vi har blitt så glad i området.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det utrolige fine plasseringen av borettslaget og spesielt vårt bygg, som gjør at leiligheten nesten kjennes som en enebolig. Da man ikke har gjenboere og uteplassen kjennes privat. Oppvarmet garasje med trappefri ankomst oppleves også som en kjempeluksus!

Hvordan er naboene?

Naboene er veldig hyggelige, rause og hensynsfulle. Har fått låne diverse verktøy av nærmeste nabo, bla en hekketrimmer på sommeren. Og har opplevd null støy.

Hvordan er styret?

Styret er meget nøkterne og flinke.

Noe som resulterer i lave fellesutgifter.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Sol nesten hele dagen på terrassen sommertid, vil gjette på fra 09-20.

Hva har dere likt best med området?

Nærhet til både by og skog. Noe som resulterer i at vi blir i området. Borettslaget ligger i et stort grøntområde med flere andre borettslag og med en 5-6 lekeplasser innenfor få minutters gange. Området er stort sett bilfritt og vi har ca 2 minutters gange til barnehagen, hvor vi ikke krysser en eneste bilvei, samt kort vei til matbutikken. Området er et eldorado for barnefamilier! Østmarka kan by på bading i Nøklevann på sommeren, ski og turer fra Skullerudstua på vinteren og mengder av gode soppsteder på høsten.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

En liten bevart herlighet er at Oslo klatresenter utrolig nok et av de beste bakeriene i Oslo. Tid bakeri. Her kan man kjøpe nydelig surdeigsbrød til helgefrokosten.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Komfortabel, tilgjengelig og naturnært

I dette nabolaget trives både store og små, og man har rikelig med sosiale samlingspunkter på de fint opparbeidede fellesarealene og lekeplassen mellom blokkene.

Hverdagen er enkel med egen p-plass og elbil-lader i garasjeanlegget.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1050 m²

Beliggenhet

Med Østmarka som nærmeste nabo!

Skullerud er et rolig og etablert boligområde omringet av store grøntarealer. Borettslaget er barnevennlig med tilbaketrukket beliggenhet fra veien.

Den umiddelbare nærheten til Østmarka byr på flere tur-, trening- og rekreasjonsmuligheter samt fiskemuligheter, og med utfartssteder som Skullerudstua og Rustadsaga. Gangavstand til Østensjøvannet med sitt rike fugleliv, samt Skraperudtjern og Nøklevann med bademuligheter

om sommeren. Om vinteren er det et bredt utvalg av lysløyper og preparerte skiløyper i området.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRTK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt IF Frøy som har et aktivt sykkelmiljø. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt på Rustad, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann.

Nærmeste butikk er forøvrig Coop Extra Skullerud, beliggende i ca. 5min gangavstand til boligen, og Rema 1000 Skullerud beliggende noen hundre meter lengre bort. I tillegg er det frisør og restaurant på Skullerud Torg. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter og Manglerud et variert butikkutvalg. Her er det også et bredt tilbud av kafeer, restauranter, mangeartede forretninger og helsetjenester. Bøler, Oppsal og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Videre er det gangavstand til Rustad barneskole og Skullerud ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

God offentlig kommunikasjon via buss og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Langerudhjemmet som ligger ca. 300 meter fra boligen. Ca. 10 min gangavstand til Skullerud t-banestasjon. Med bil tar det ca. 6 min til Lambertseter, 8 min til Manglerud, 11 min til Ekeberg, 11 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 0.3 km

Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 0.8 km

Bakkehavn barnehage (1-5 år) 0.8 km

Skoler;

Rustad skole (1-7 kl.) 0.7 km

Lambertseter skole (1-10 kl.) 1.6 km

Abildsø skole (1-10 kl.) 1.8 km

Nøklevann skole (1-7 kl.) 1.9 km

Skullerud skole (8-10 kl.) 1.1 km

Ulsrud videregående skole 3.1 km

Lambertseter videregående skole 3.5 km

Skolekrets

Skullerudskogen sogner til Rustad skole. Elever går videre til Skullerud skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Langerudhjemmet (Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79) 0.3 km

T-bane fra Skullerud (Linje 2, 3) 0.7 km

Trikk fra Kastellet (Linje 13, 19) 4.2 km

Tog fra Bryn stasjon (Linje L1) 6.6 km

8.5 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt panel og fasadeplater. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet baderomsmøbel 2024.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

Beskrivelse I september 2022 ble en lekkasje i garasjekulverten utbedret. Det ble også lagt ny drenering rundt søppelkassene.

Utført av Steinbakken entreprenører AS.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse Pga ikke tilfredsstillende rammeverk når tidligere eier bygget terrassen. har markterrassen begynt å helle litt nedover.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Har observert noe som trolig var

sølvkre vinteren 2023 på bad. Men ikke noe siden.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja,

Beskrivelse: Defa ladeboks på parkeringsplass i garasjen. Denne går på leilighetens strømmåler.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Beiset terrassen våren 2023.

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?

Ja.

Beskrivelse: Nye Skullerud har igangsatt en planprosess om å etablere flere boliger rundt Skullerud T-Bane stasjon. Dette vil gi et bedre servicetilbud til alle som bor i området.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Entre/VF, gang, bad/wc, åpen kjøkken, stue med utgang markterasse, 2 soverom. Sekundærarel utgjør bod.

Sydvestvendt, dels overbygget markterasse på ca 36 m2 med strømuttak.

I tillegg disp. leiligheten en bod på samme etasjeplan på a. 2,6 m2 med utvendig adkomst.

Standard

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 TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Markterasse.

Oppsummering:

TG-2 er satt med tanke på at markterrassen ikke er oppført i henhold til forventet faglig standard.

Markterrassen er preget av vesentlige skjevheter, manglende forankring til grunn, samt manglende underliggende bærekonstruksjon til overliggende terrassebord. Stedvis varierende åpning mellom terrassebord samt nivåforskjell i høyde på terrassebord.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å demontere eksisterende markterasse, samt oppføre ny i henhold til forventet faglig standard.

- Vinduer og dører.

Oppsummering:

Lokale luftblærer i hjørne av ett vindusglass i ett soverom (stort), ansees som kun et visuelt problem. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at ytterdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme, samt lokal trekk mellom dørramme og dørblad i overkant av ytterdør. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Avløpsrør.

Oppsummering:

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer

- Elektrisk.

Oppsummering:

Sikringsskapet er montert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen på 50 ampere sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Jordfeilautomat, kurs 5 i sikringsskapet er montert ny i senere tid, ukjent år. Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra byggeår.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad, fra 2005.

Downlight belysning i bad, fra 2005.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder kurs 1 og 5 i forbindelse med ampere størrelse.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Varmtvannsbereder.

Oppsummering:

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på bereder fra ca 2005, at bereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt.

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen og eventuelt Watergard med sensorsløyfe montert på gulv i området rundt varmtvannsbereder.

- Våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Klemring og tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på denne type gulvsluk.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr:

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/krakelering i overflaten av veggklosett, samt at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Øvrig: Innerdører.

Oppsummering

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

Enkelte dørblader i leiligheten er preget av noe brukstillatelse i overflaten.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til bod er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å justere boddør.

DIVERSE

Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår med delvis defekt slange anbefales skiftet.

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.

Medfølger ikke boligen:

- vaskemaskin
- kjøleskap
- garderobeskap på barnerom
- hengelampe i tak på hovedsoverom og stue

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med leiligheten, plass nr 28 med separat ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har følgende mål:

Dybde på oppmerket plass er 4,97 m. Bredde på plassen mellom innside oppmerkede linjer mot naboplasser er 2,25 m.

Selskapet har 6 gjesteparkeringsplasser utendørs og 5 innendørs. Det er digital løsning på gjesteparkeringen. Nærmere bestemmelser om parkering i borettslagets husordensregler.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1369607

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i baderomsgulv fra 2005.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Inkl. i andelens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 233 225

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 932 898

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.935,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.802,- (komm.avgifter, driftskostnader borettslaget, felles forsikring m.m.)
Garasje 200,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01 2.933,-

Det er IN-ordning på ett av borettslagets felleslån (Lån 1). Ved innfrielse av denne fellesgjelden blir husleien kun kr. 3.002,- pr mnd. Fellesgjelden kan innfries to ganger pr år.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5935

Andel Fellesgjeld

Kr 498 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

06.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Lån 1)

Lånenummer: OBBK01-98207357588

Restsaldo: 488.368,-

Kapitalkostnader: 2.933,-

Lån 2)

Lånenummer: OBBK02-98207901091

Restsaldo: 9.507,-

Kapitalkostnader: 162,-

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.

Andel fellesformue

Kr 10 458

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skullerud Parken Borettslag

Organisasjonsnummer

888256482

Andelsnummer

25

Om borettslaget

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Hjemmeside: www.skullerudparken.no

Styreleder Nils-Henrik B. Alvestad.

Iflg. styreleder er det ingen større arbeider planlagt i nær fremtid. Det har i år blitt utført reparasjonsarbeider på lekeplassen, og det har vært diskutert en modernisering/maling av oppganger.

Styret jobber også med å utarbeide en fremtidig vedlikeholdsplan.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING UTFØRT:

2020 - Oppgradering av utendørsbelysningen

2020 - Utvendig maling

2016 - Vasking/maling fasader

2015 - Utskifting av råtne bord på ytterkledning

2014 - Nytt avfallssystem: nedgravde avfallstønner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 1)

Lånenr. OBBK01-98207357588

Type: A

Restsaldo: 23.538.873,-
Restløpetid: 28 år 7 md.
Term pr. år: 2
Type rente: Flyt
Rente: 5,79 %

Lån 2)
Lånenr. OBBK02-98207901091
Type: A
Restsaldo: 679.938,-
Restløpetid: 5 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,79 %

Forkjøpsrett
Nei.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning datert 15.06.2024.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger av salgsoppgave.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge disse punktene følges:
• Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor fellesområdene og det pålegges enhver dyreeier å rydde opp etter dyret.
• Kjæledyr skal ikke gå løse på bo-området eller i fellesområdene.
• Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer eller forårsake skader på fellesanlegget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 144 i Oslo kommune.Andelsnr. 25 i Skullerud Parken Borettslag med orgnr. 888256482

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

301/168/144:
18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale Bestemmelse om adkomstrett Gjensidig rett til bruk av gangveiene gjennom eiendommene Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vann/kloakkledning Felles ansvar og bestemmelse om skjønn. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51116 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:150 Bestemmelse om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:3 Bestemmelse om garasje/parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:91 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:1 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:2 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:3 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:4 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:5 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:6 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:7 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:8 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:9 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:10 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:11 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:12 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:13 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:14 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:15 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:16 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:17 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:18 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:93

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:106
Bestemmelse om vann/kloakkledning
I den utstrekning Vann- og avløpsetaten finner det nødvendig
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51118 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:91
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra partene samt fra Oslo
Vann- og avløpsverk

27.10.2003 - Dokumentnr: 69846 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43
Bestemmelse om adkomstrett/midlertidig bruksrett til kjørbare atkomstvei

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Skullerudskogen 19 A - 25 D - Boligblokk - Brukstillatelse - 2005
- Skullerudskogen 19 A - 25 D - Boligblokk - Sluttnotat(henleggelse) - 2010
- Skullerudskogen 1 - 41 - Underjordisk garasjeanlegg med sportsboder i nedre plan - Brukstillatelse - 2005

I brukstillatelsen til boligblokken og garasjeanlegget ble det avdekket mindre vesentlige mangler som skulle vært utført innen 01.11.2005 for å kunne få ferdigattest. Det ble ikke ettersendt dokumentasjon innen gitt dato, og saken ble derfor henlagt på bakgrunn av at brukstillatelsen på daværende tidspunktet var eldre enn 3 år gammel. Midl. brukstillatelser og sluttnotat på henleggelse ligger vedlagt i salgsoppgave.

BYGNINGSTEGNINGER

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra ARCASA Arkitekter AS, bygning A3 plan U.etasje datert 15.04.2001.

Vei, vann og avløp

Vei: Fra offentlig vei videre inn til privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. 14901.

PÅGÅENDE PLANSAKER I NÆROMRÅDET

- Saksnr. 202016460, Saken gjelder Paal Bergs vei 30 - utvidelse av skole.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

4 600 000 (Prisantydning)

498 000 (Andel av fellesgjeld)

5 098 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 099 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 106 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 109 240 (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.

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. 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.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

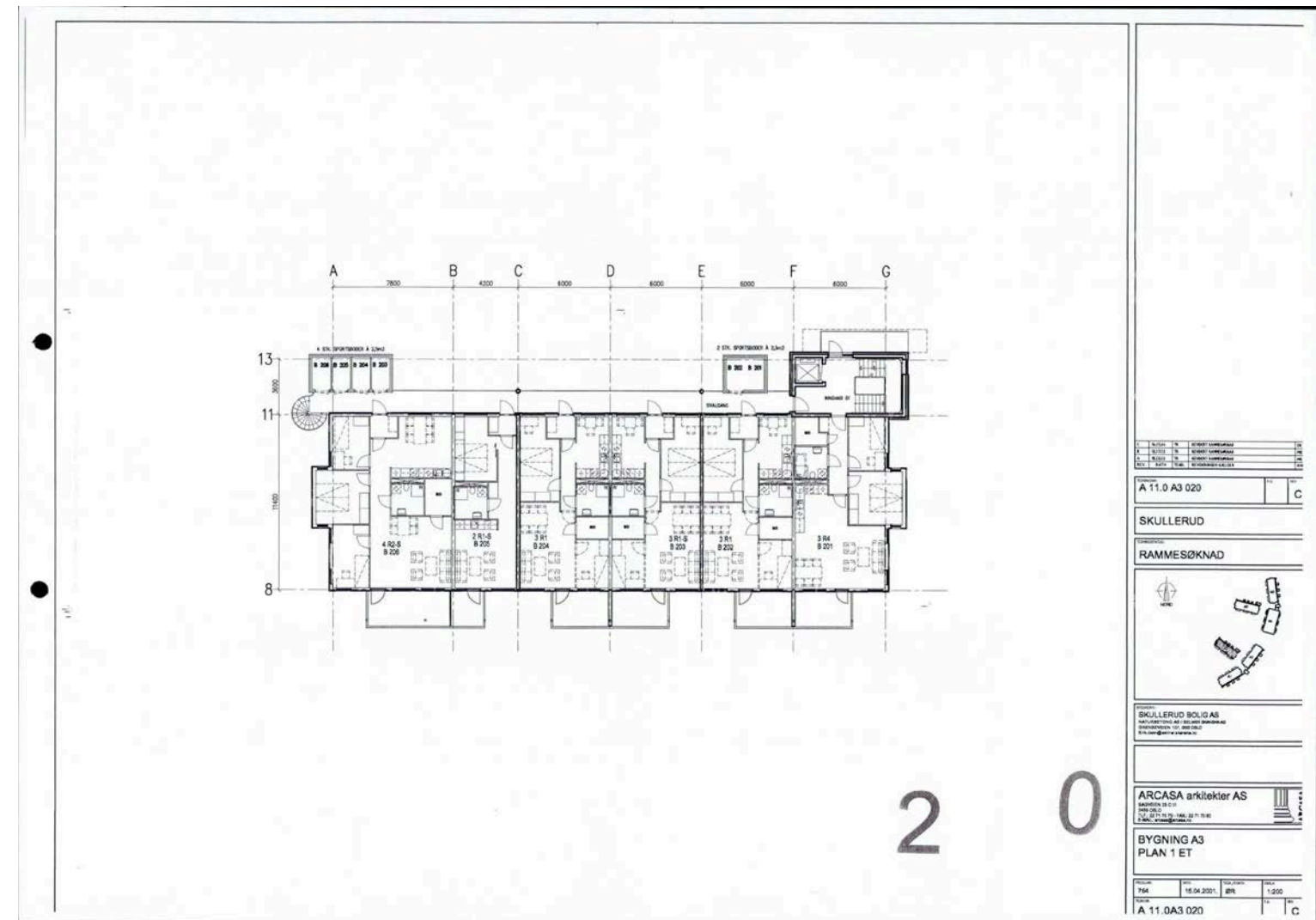
Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

19.12.2024





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

08 JUNI 2005

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200202227-42
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouedraogo

Arkivkode: 531

Byggeplass: SKULLERUD - BLOKK A3 Eiendom: 168/144
Tiltakshaver: Kenneth Sandvold Adresse: Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker: Arcasa Arkitekter Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE – SKULLERUD BLOKK, A3

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2005.

- Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Noe beis og malerarbeider gjenstår.
- Fjerning av rigg og opprydding.
- Kompletterende av utomhusarbeider.
- Felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til rammebetingelsene, ref; saksnr; 200202234.
- Driftstillatelse for heis må fremskaffes.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen B. Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ove Skår AS, Postboks 498, 1703 SARPSBORG



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

08 JUNI 2005

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200202234-73 Saksbeh: Anatole Ouedraogo Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SKULLERUD - Eiendom: 168/43
GARASJEANLEGG

Tiltakshaver: 2 tiltakshavere: Skanska Bolig AS og Kenneth Sandvold Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0130 OSLO
Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker: Arcasa Arkitekter Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Parkeringshus-/kjeller/-anlegg Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - UNDERJORDISK GARASJEANLEGG

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket:

Brukstillatelsen gjelder for deler av underjordisk garasjeanlegg under Blokk A2 og A3.

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2005.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Noe beis og malerarbeider gjenstår.
- Fjerning av rigg og opprydding
- Kompletterende av utomhusarbeider.
- Felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til rammebetingelsene, ref; saksnr; 200202234
- Anmodning om midlertidig brukstillatelse for resterende del sendes inn senere.
- Driftstillatelse for heis må fremskaffes.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen B. Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Kopi til:
Kenneth Sandvold, Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Ove Skår AS, Postboks 498, 1703 SARPSBORG
Skanska Bolig AS, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter

Sagveien 23 C III
0459 OSLO

KOPI

Dato: 10 FEB 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200202234-82 Saksbeh: Anatole Ouedraogo
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: SKULLERUD - Eiendom: 168/43
GARASJEANLEGG

Tiltakshaver: Skanska Bolig AS Adresse: Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO, ,
Søker: Arcasa Arkitekter Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Parkeringshus-/kjeller/-anlegg Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - UNDERJORDISK GARASJEANLEGG

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket:

Brukstillatelsen gjelder for deler av underjordisk garasjeanlegg under Blokk A 4.

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2006.

- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Det må bekrefte at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til rammebetingelsene, ref; saksnr; 200202234
- Anmodning om midlertidig brukstillatelse for resterende del sendes inn senere.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 15 AUG. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200202234-86 Saksbeh: Elena Jakobsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: SKULLERUD - Eiendom: 168/43/0/0
GARASJEANLEGG

Tiltakshaver: Skanska Bolig AS Adresse: PB 277 Sentrum, 0103, OSLO
Søker: Arcasa Arkitekter Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Parkeringsanlegg Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SKULLERUD - GARASJEANLEGG

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket: garasjeanlegg under blokk A6

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.06.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Jakobsen

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 11 OKT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200202234-93 Saksbeh: Elena Jakobsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SKULLERUD - Eiendom: 168/43/0/0
GARASJEANLEGG
Tiltakshaver: 2 tiltakshavere: Skanska Bolig Adresse:
AS og Kenneth Sandvold
Søker: Arcasa Arkitekter Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Garasjeanlegg Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SKULLERUD - GARASJEANLEGG

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket, ekskludert heis ved fra A5 til garasjeanlegg
 følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollere er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.07.

1. Anmodning om ferdigattest skal innsendes
2. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
3. Felles avkjørselskal være opparbeidet i henhold til betingelsene i rammetillatelsen.
4. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
5. Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
6. Respektive kontrollklæringer for KUT skal innsendes i korrekt utfylt stand.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Dato: 06-08-2010
Fra: Saksnr: 200202227 - 44
Saksbehandler: Rosita Einarsen

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Skullerudskogen 19 A - 25 D

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

HUSORDENSREGLER
for
Skullerud Parken Borettslag
Vedtatt 20.09.2005 av styret
Endret 09.03.2020 av styret

1. Innledning

Husordensreglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo, og gi Skullerud Parken et vennlig og riktig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om lojalt å følge de regler som er satt opp.

2. Fellesarealer ute

a. Parkering

Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til borettslaget. Vi henstiller våre gjester til å bruke gjesteparkeringsplassene, enten ute eller inne i garasjeanlegget. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

Hver andelsleilighet får 2 gjesteparkeringskort de disponerer.

Beboers firmabil skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplasser.

Hensetning av tilhenger eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.

Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke parkert på borettslagets eiendom.

b. Kjøring

På stikkveiene tillates kun kjøring av bevegelseshemmede og tyngre transport. Kjøring og parkering på gangveier, plener og plantefelter er ikke tillatt. Motorsyssel- eller mopedkjøring på gangveier er ikke tillatt.

Drosjer skal stanse på området ved gjesteparkering, unntatt ved kjøring av bevegelseshemmede.

c. Uteområder

Uteområdene er vår grønne lunge, og det kan ikke aksepteres at det brytes ned grener av trærne, eller at beplantning skades på annen måte.

Styret sørger for at uteområdet blir stelt, unntatt hageparsell tilhørende leiligheter på bakkeplan. Her skal hver andelseier sørge for at plen og innvendig hekk blir stelt på lik linje som resten av uteområdene.

d. Lekeplass

Lekeplassen skal holdes ryddig av de som bruker dem. Ved feil eller mangler på lekeapparater er det svært viktig at dette blir meldt til styret for reparasjon.

Det skal være ro på lekeplassen klokken **21:00** alle dager.

3. Garasje

Garasjeportene og dører inn til garasjen skal holdes låst og tildelte parkeringsplasser skal benyttes.

Enhver skal holde sin plass fri for søppel og annet brennbart materiale. Dekk, takstativ/-boks, skistativ og lignende bilrelaterte artikler kan oppbevares på tildelt plass, men skal ikke overstige areal for selve bilen. Bilvask og reparasjon i garasjen er ikke tillatt. Fyrstikker eller åpen flamme må ikke under noen tilfelle brukes i garasjeanlegget. Røyking er forbudt.

Kjøretøyer skal under ingen omstendigheter stå og gå på tomgang. Leking og unødig opphold er ikke tillatt

Ladning av elbil skal kun foregå via godkjente ladestasjoner.

Det er kun beboere i Skullerudskogen 19-41 som skal ha tilgang til garasjeanlegget. Eventuelt utleie må skje til personer som er beboer i borettslaget.

4. Renhold

a. Avfallshåndtering

Alt avfall skal kildesorteres og kastes på respektive plasser.

- Matavfall – grønne poser
- Plast – blå poser
- Restavfall – nøytrale poser
- Papp/papir – brettes og kastes i egen avfallsbrønn, større mengder papp må selv fraktes til nærmeste gjenbruksstasjon.
- Elektrisk avfall, møbler, spesialavfall og lignende må selv fraktes til nærmeste gjenbruksstasjon.

Nærmeste gjenbruksstasjon finner du på Oslo Kommune sine hjemmesider.

b. Utendørs renhold

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på borettslagets område, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

5. Fellesarealer inne

a. Låsing av dører

Alle dører til trappehus, oppgang, garasjer og innendørs boder skal være låst til enhver tid.

b. Skilting

Det skal være ensartet skilt på ringetablå og postkasse. Skilt til ringetablå endrer styret ved overtagelse av leilighet, ved endring må styret kontaktes.

Postkasseskilt bestilles via styret. Styret utfører bestilling om andelseier ikke ordner korrekt skilt innen rimelig tid etter overtagelse for andelseiers regning. Ved endring må nytt postkasseskilt bestilles, egen merking tillates ikke.

Nummerskilt til leilighet kan ikke endres.
Dørskilt til egen leilighet står hver andelseier fritt til å velge selv.

c. Opphold/lek

Lek og unødvendig opphold i oppganger, trappehus og svalganger er ikke tillatt.

d. Rømningsveier

Oppganger, trapperom og svalganger er rømningsveier for alle beboere og da stilles det krav til disse. Borettslaget forholder seg til brannvesenets krav til rømningsveier. Dermed er det forbudt å plassere møbler, sykler, barnevogner, blomsterpotter og lignende i disse områdene. Oppbevaring under trapp i trapperom tillates ikke.

Små blomsterkasse fastmontert på vegg tillates.

e. Vask

Trappevask utføres av rengjøringsfirma/vaktmester etter avtale med styret.

f. Fellesbod

Et sett med dekk til bil kan oppbevares i fellesboden i B-blokk, disse må merkes med eiers navn.

6. Leiligheten

a. Ro i leiligheten

Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom klokken 23:00 og klokken 07:00, og frem til klokken 13:00 på søndager og helligdager. Selskapseligheter må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, stereoanlegg og lignende må dempes slik at det ikke sjenerer andre beboere.

Sang- og/eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

Boring, banking og lignende samt støyende hobbyer, skal ikke forekomme etter klokken 21:00 på virkedager og etter klokken 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager er slik aktivitet ikke tillatt.

b. Avtrekk/lufting av leilighet

Hver leilighet er utstyrt med Villavent ventilasjonsanlegg. Motor sitter i skap over komfyr og skal til enhver tid stå på for å unngå sopp-/mugg- og fuktskader. For å unngå trekk fra rørgang mellom leiligheter og gjennom vinduer/dører anbefales det å ha veggventiler åpne for nok tilførsel av friskluft. Motor må regelmessig rengjøres etter leverandørens anbefaling.

Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadører, og ikke gjennom entrédør mot svalgang/trappeoppgang.

c. Vedlikehold

Alle beboere må vite hvor leilighetens stoppekran for vann og hovedsikring er plassert.

Andelseier er ansvarlig for at avløpsrør fra vasker, toalett og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av dårlig vedlikehold skal utbedres umiddelbart og utgift dekkes av andelseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegget som gjør øyeblikkelig inngrep nødvendig, tilkalles rørlegger og styret må informeres.

Andelseier er ansvarlig for at leilighetens EL-anlegg er i forskriftsmessig stand. Se forøvrig vedtekt §-5.

Alt arbeid på fastmontert VVS- og EL-anlegg må utføres av autorisert fagfolk.

d. Terrasser og balkonger

Det er ikke tillatt å henge tøy over rekkverk på terrassen. Banking eller risting av tepper er heller ikke tillatt.

Gressmatter og lignende må fjernes fra terrassen om vinteren, for å hindre vannsamling og lekkasje. Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.

Hensetning av store gjenstander som eksempelvis kjøleskap, fryseboks og tørkeskap på terrassen er ikke tillatt.

Løse gjenstander som eksempelvis blomsterkasser må ikke plasseres på yttersiden av terrassegelender.

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Parabol og ekstern antenne er ikke tillatt.

e. Brannsikringsutstyr

Hver leilighet skal være utstyrt med brannsikringsutstyr i henhold til brannforskriftene. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten har godkjent varslings- og slukkeutstyr. Brannslangen og brannvarsel tilkoblet spenningsnett som ble levert med leiligheten anbefales å ikke fjernes da dette utstyret gir mindre begrensning i bruk og krever mindre vedlikehold.

Andelseier er ansvarlig for korrekt vedlikehold av brannsikringsutstyr som er montert i leiligheten.

Styret kan utføre kontroll av brannsikringsutstyr ved behov.

7. Fasader og tak

Ytre montering eller innkledning av terrasser eller andre endringer, som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten godkjenning og anvisninger fra styret.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, markiser, antenner, varmepumper,

skillevegger eller andre utvendige faste innretninger.

Ved montering av uten godkjenning kan, og vil styret fjerne dette på andelseier bekostning.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge disse punktene følges:

- Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor fellesområdene og det pålegges enhver dyreeier å rydde opp etter dyret.
- Kjæledyr skal ikke gå løse på bo-området eller i fellesområdene.
- Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer eller forårsake skader på fellesanlegget.

9. Diverse

a. Skader, feil eller mangler

Andelseiere må erstatte all skade på eiendommen som skyldes andelseieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som andelseiere har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen.

b. Vaktmester

Borettslaget har avtale med vaktmesterfirma som kan være behjelpelig med mindre oppdrag/tjenester.

c. Utleie/fremleie

Utleie/fremleie skal skje gjennom retningslinjer til OBOS og vedtekter. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som til enhver tid er gjeldende, og er ansvarlig overfor Skullerud Parken Borettslag på lik linje med de øvrige beboerne.

Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler og at regelverket blir fulgt.

Utleier vil være ansvarlig ved brudd på husordensregler og vedtekter, og vil bli behandlet på lik linje som andre andelseiere.

Vedtekter for Skullerud Parken Borettslag Org. nr. 888 256 482

Vedtatt av ordinær generalforsamling 12.6.2006.

Endret på følgende generalforsamlinger:

Ordinær generalforsamling 24.04.2013

Ordinær generalforsamling 25.06.2020

Ordinær generalforsamling 20.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skullerud Parken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles av ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak i generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Borettslaget skal være medlem av stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap, eller tegne tilsvarende forsikringsordning.

Denne paragrafen forutsetter at borettslaget avtaleparter (herunder långiver, forretningsfører og stiftelse/forsikringsselskap) godkjenner/tilbyr ordningen.

12. Kameraovervåking

Kameraovervåking i garasjen tillates, for å forhindre at uvedkommende gis tilgang til området, og for å motvirke straffbare handlinger, slik som hærverk, tyveri og liknende. Kamera er montert ved garasjedørene og i selve garasjen ved de to utgangsdørene. (Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 15.01.2015).

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Skullerudskogen 19B 1188 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2005
BRA: 65 m²
BRA (ny arealstandard): 68 m²
BRA-i (ny arealstandard): 65 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25899>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at markterrassen ikke er oppført i henhold til forventet faglig standard. Markterrassen er preget av vesentlige skjevheter, manglende forankring til grunn, samt manglende underliggende bærekonstruksjon til overliggende terrassebord. Stedvis varierende åpning mellom terrassebord samt nivåforskjell i høyde på terrassebord.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere eksisterende markterrasse, samt oppføre ny i henhold til forventet faglig standard.

Vinduer og dører

Oppsummering

Lokale luftblærer i hjørne av ett vindusglass i ett soverom (stort), ansees som kun et visuelt problem.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at ytterdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme, samt lokal trekk mellom dørramme og dørblad i overkant av ytterdør.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er montert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen på 50 ampere sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Jordfeilautomat, kurs 5 i sikringsskapet er montert ny i senere tid, ukjent år. Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra byggeår.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad, fra 2005.
Downlight belysning i bad, fra 2005.

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 eittsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder kurs 1 og 5 i forbindelse med ampere størrelse.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på bereder fra ca 2005, at bereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen og eventuelt Watergard med sensorsløyfe montert på gulv i området rundt varmtvannsbereder.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på denne type gulvsluk.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/krakelering i overflaten av veggklosett, samt at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Baderomsdør er noe fukt påvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Enkelte dørblander i leiligheten er preget av noe brukstillatelse i overflaten.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til bod er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere boddør.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår med delvis defekt slange som anbefales å skifte.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.12.2024

Rapportdato
17.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Petter Sundet og Martine Nuth-Ruud

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Skullerudskogen 19B, 1188 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 168

Bruksnr: 144

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 25

Leilighetsnr:

Byggeår: 2005

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende mot gårdstun tilbaketrasket fra offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei fra Skullerudskogen.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med leiligheten, plass nr 28 med separat ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har følgende mål:

Dybde på oppmerket plass er 4,97 m. Bredde på plassen mellom innside oppmerkede linjer mot naboplasser er 2,25 m. Biloppstillingsplassen har en bredde under dagens anbefalte minimumsbredde.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt panel og fasadeplater. Flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	61	4	Entre/VF, gang, bad/wc, åpen kjøkken, stue med utgang markterrasse, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	65	61	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	65	3	0	36
Totalt m²	68	65	3	0	36

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 1.etasje på ca 2,6 m2 med utvendig adkomst.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattig: Markterrasse

Type	Annet
Sydvestvendt, dels overbygget markterrasse på ca 36 m2 med strømuttak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrassen er oppført i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at markterrassen ikke er oppført i henhold til forventet faglig standard. Markterrassen er preget av vesentlige skjevheter, manglende forankring til grunn, samt manglende underliggende bærekonstruksjon til overliggende terrassebord. Stedvis varierende åpning mellom terrassebord samt nivåforskjell i høyde på terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å demontere eksisterende markterrasse, samt oppføre ny i henhold til forventet faglig standard.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.	
2-lags isolerglass fra 2004 i dør til markterrasse.	
Ytterdør er ikke brannklassifisert, fra byggeår. Døren har kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Lokale luftblærer i hjørne av ett vindusglass i ett soverom (stort), ansees som kun et visuelt problem.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at ytterdør er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme, samt lokal trekk mellom dørramme og dørblad i overkant av ytterdør.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom (lite) målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Grønne, glattmalte fronter fra dels byggeår og dels fra senere tid. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert mot vegg bak platetopp og oppvaskkum. Integrert komfyr med induksjon platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin (2022) og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke montert.	
Dørfronter er malt i 2024 i henhold til eier. Laminat benkeplate er noe preget av bruksslitasje i ende mot kjøleskap. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over platetopp. Type Flexit fra byggeår som også styrer avtrekksventilasjonen i badet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Ventilatoren er preget av aldning og bruksslitasje samt at frontlist til ventilatoren er noe løs.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra ARCASA Arkitekter AS, bygning A3 plan U.etasje datert 15.04.2001.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen. Brukstillatelse - Skullerud Blokk A3. Tiltaksart: Oppføring, datert 08.06.2005.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannslange i kjøkkenbenk.	

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår med delvis defekt slange som anbefales å skifte.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i servantskap i bad fra 2024, forøvrig er avløpsrør i leiligheten i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
<p>Kobberrør er benyttet som åpen rørføring i benkeskap i kjøkken. Plastrør er i vesentlig grad benyttet ved skjult rørføring i bad.</p> <p>Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i badet med kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten. Adkomst via inspeksjonsluke.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<p>Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.</p> <p>Felles kaldtvannsopplegg fra byggeår.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i badet med kaldtvanns hovedstoppekran.</p> <p>Hovedstoppekranen i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Sikringsskapet er montert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen på 50 ampere sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.</p> <p>Jordfeilautomat, kurs 5 i sikringsskapet er montert ny i senere tid, ukjent år. Forøvrig er det elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra byggeår.</p> <p>Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.</p> <p>Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, fra 2005. Downlight belysning i bad, fra 2005.</p> <p>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.</p> <p>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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder kurs 1 og 5 i forbindelse med ampere størrelse.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p>	

6.9 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Antatt fra ca. 2005	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
<p>Levetidsbetraktning for varmtvannsbereedere er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på bereder fra ca 2005, at bereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Utskiftning av varmtvannsbereeder bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen og eventuelt Watergard med sensorsløyfe montert på gulv i området rundt varmtvannsbereeder.</p>	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue og begge soverom. Det er ikke luftespalter i vindusrammer.</p>	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 0,4 cm) dusjsone er ca 2,0 cm. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 0,6 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
Det ble registrert stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på denne type gulvsluk. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2024). Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på stedvis sprek/krakelering i overflaten av veggklosett, samt at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon fra utbygger er ikke fremvist.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig laminat.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak. Det var vanskelig å gjøre en tilfredsstillende besiktigelse av gulvflater på grunn av omfattende med gjenstander, løsøre og møbler.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser i bad, malte plater/mur i stue, ett soverom og bod, forøvrig malte plater.
Alle vegger er malt i 2022, bortsett fra i bad og bod.
Oppsummering av øvrig TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Malte plater i bad, forøvrig malte betongelementer.
Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.
Oppsummering av øvrig TG-1
Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår.
Oppsummering av øvrig TG-2
Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Enkelte dørblander i leiligheten er preget av noe brukstillatelse i overflaten.
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til bod er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å justere boddør.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørklokke.
Skyvedørgarderobe i entre/VF og ett soverom.
Frittstående garderober i ett soverom.
Manuellstyrt markise foran overbygget del av markterasse. Markiseduk har behov for rens av ytre del.

Oppsummering av øvrig	TG-1
------------------------------	-------------

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240348	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Nuth-Ruud	Petter Sundet
Gateadresse	
Skullerudskogen 19B	
Poststed	Postnr
OSLO	1188
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid
Polise/avtalnr.	34544023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MN, PS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- 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
- Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: MN, PS

2

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

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

Beskrivelse

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1002240348

Document reference: 1002240348

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Nuth Ruud	d8c00ce6642c625b7635c7 abf1ce99037c0ebb48	27.12.2024 17:51:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

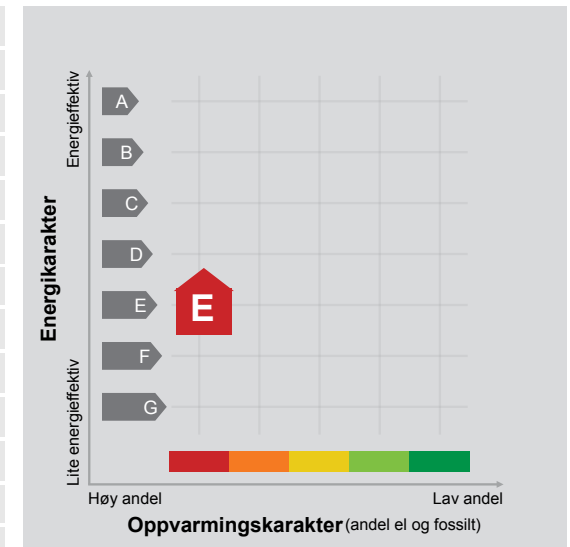
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Sundet	fb8f531e2d9e54e23247bbd 9dadd04672d29556c	27.12.2024 17:40:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240348

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Adresse	Skullerudskogen 19B
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81751420
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-56898
Dato	03.12.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 616 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 616 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Skullerudskogen 19B - Nabolaget Skullerud - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	3 min	0.3 km
Skullerud Linje 2, 3	10 min	0.7 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min	4.2 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min	6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	8.5 km

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	10 min	0.7 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	22 min	1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	23 min	1.8 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	26 min	1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	16 min	1.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min	3.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min	3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

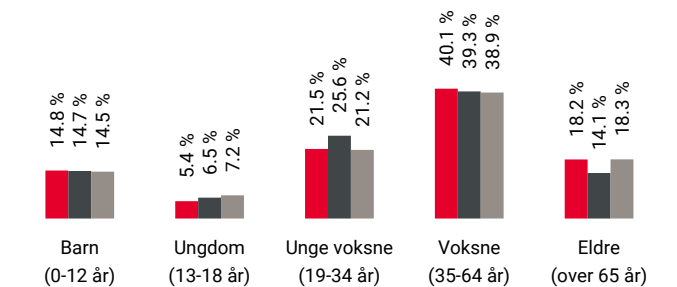
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min	0.3 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min	0.8 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min	0.8 km




Dagligvare


Coop Extra Skullerud PostNord	6 min	0.4 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	8 min	0.6 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

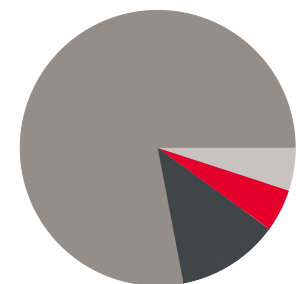
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100





 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

Sport

 Rustad	12 min 
Ballspill, fotball, friidrett	0.9 km
 Langerudbanen	18 min 
Fotball	1.4 km
 Skullerud Sport Senter	13 min 
SATS Lambertseter	28 min 

Boligmasse







-  5% enebolig
-  12% rekkehus
-  78% blokk
-  5% annet

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

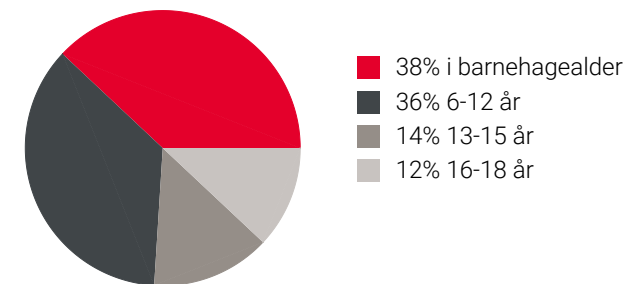
Sitat fra en lokalkjent



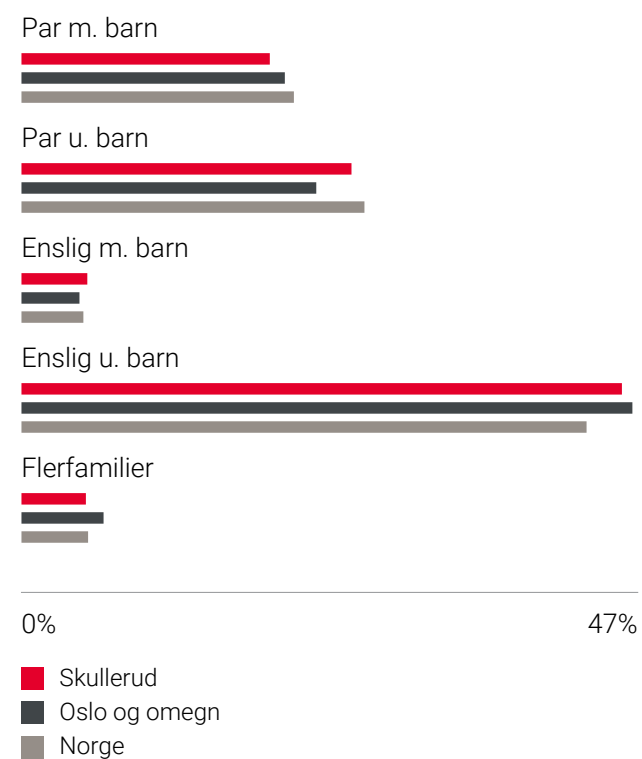
Varer/Tjenester

-  Bøler Senter 6 min 
-  Vitusapotek Bogerud 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

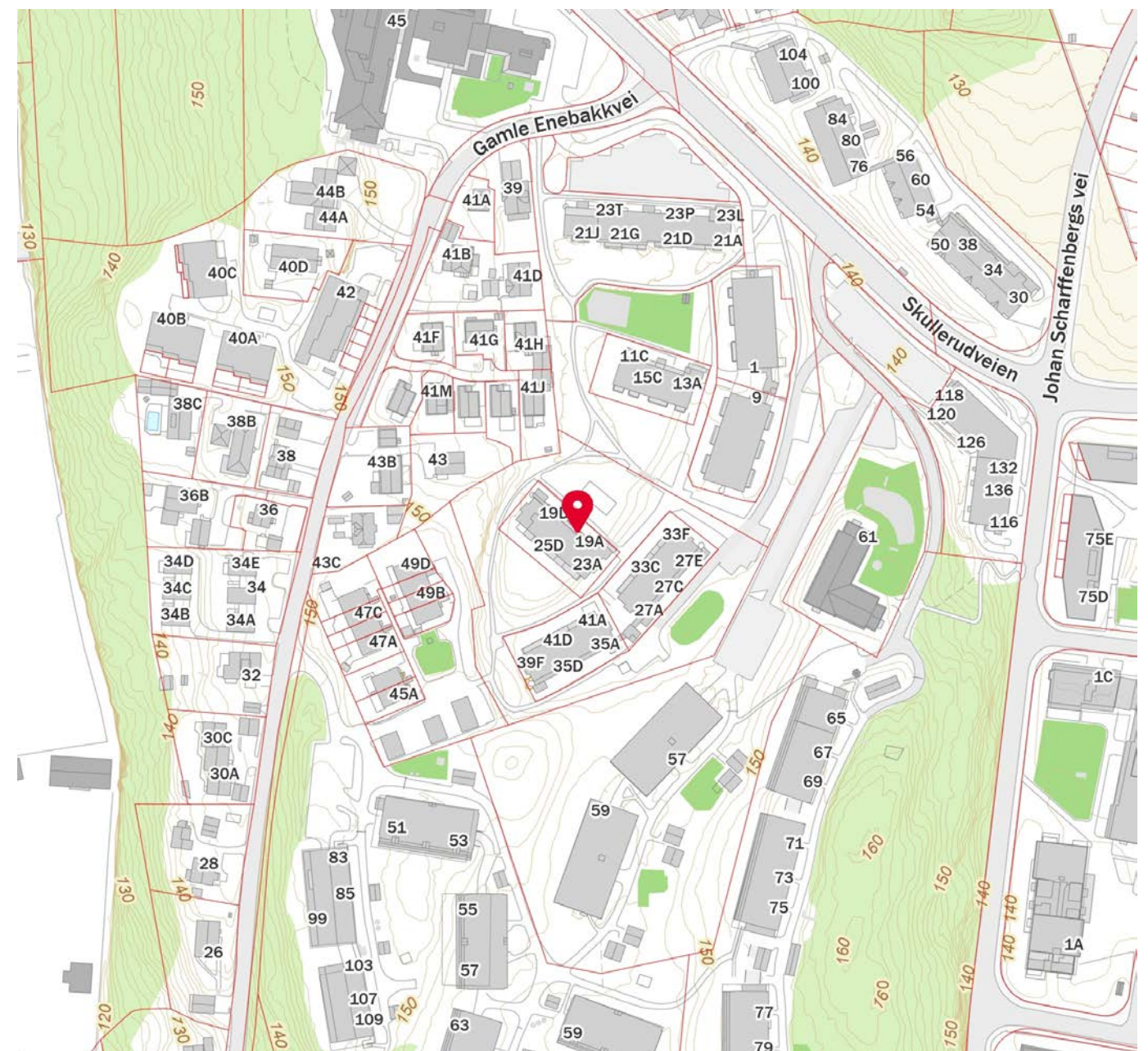
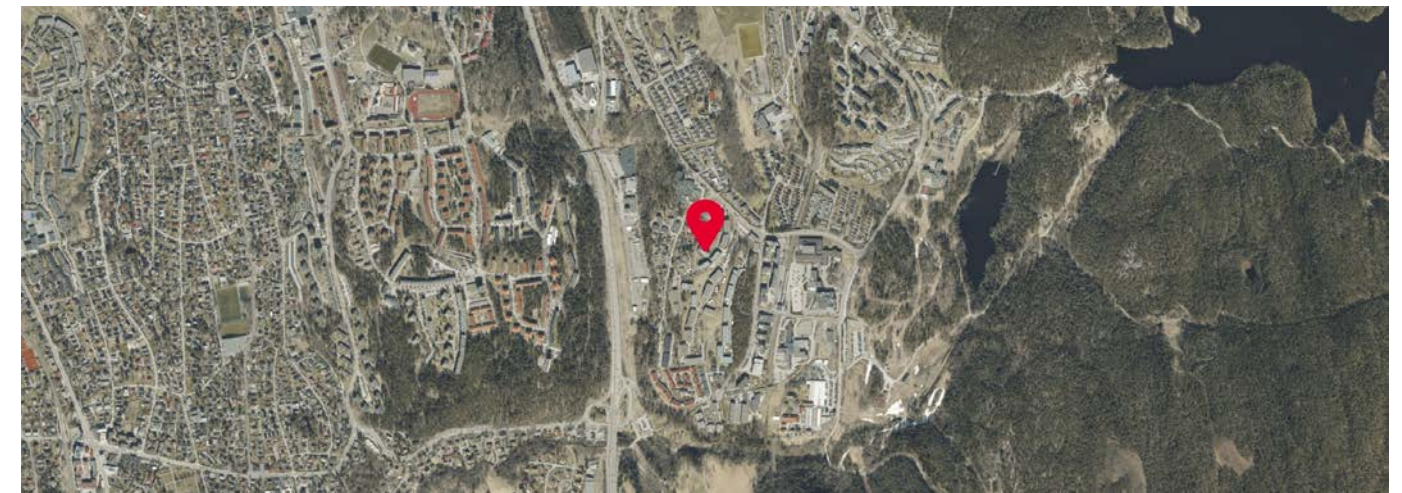


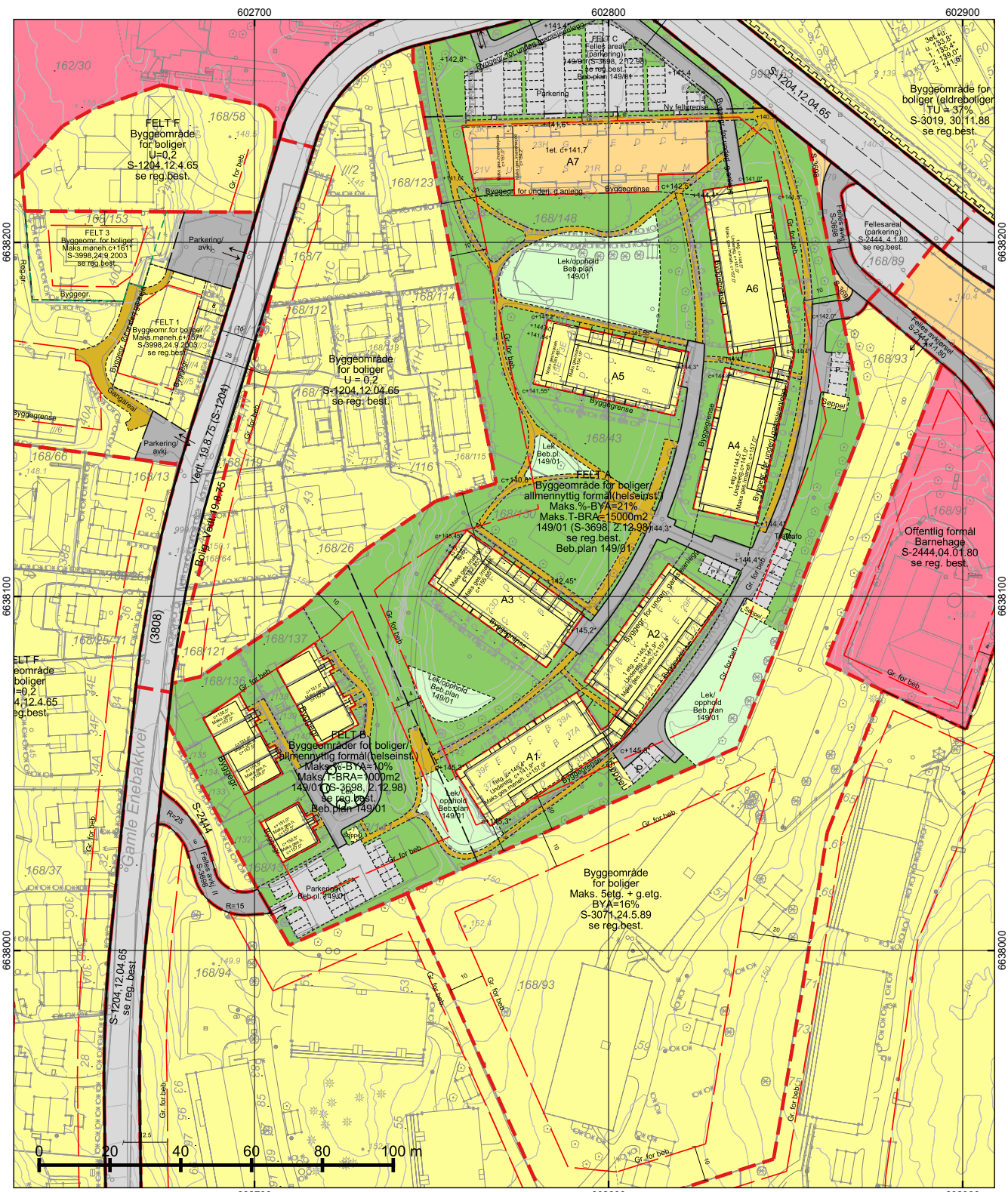
Familiesammensetning



Sivilstand

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



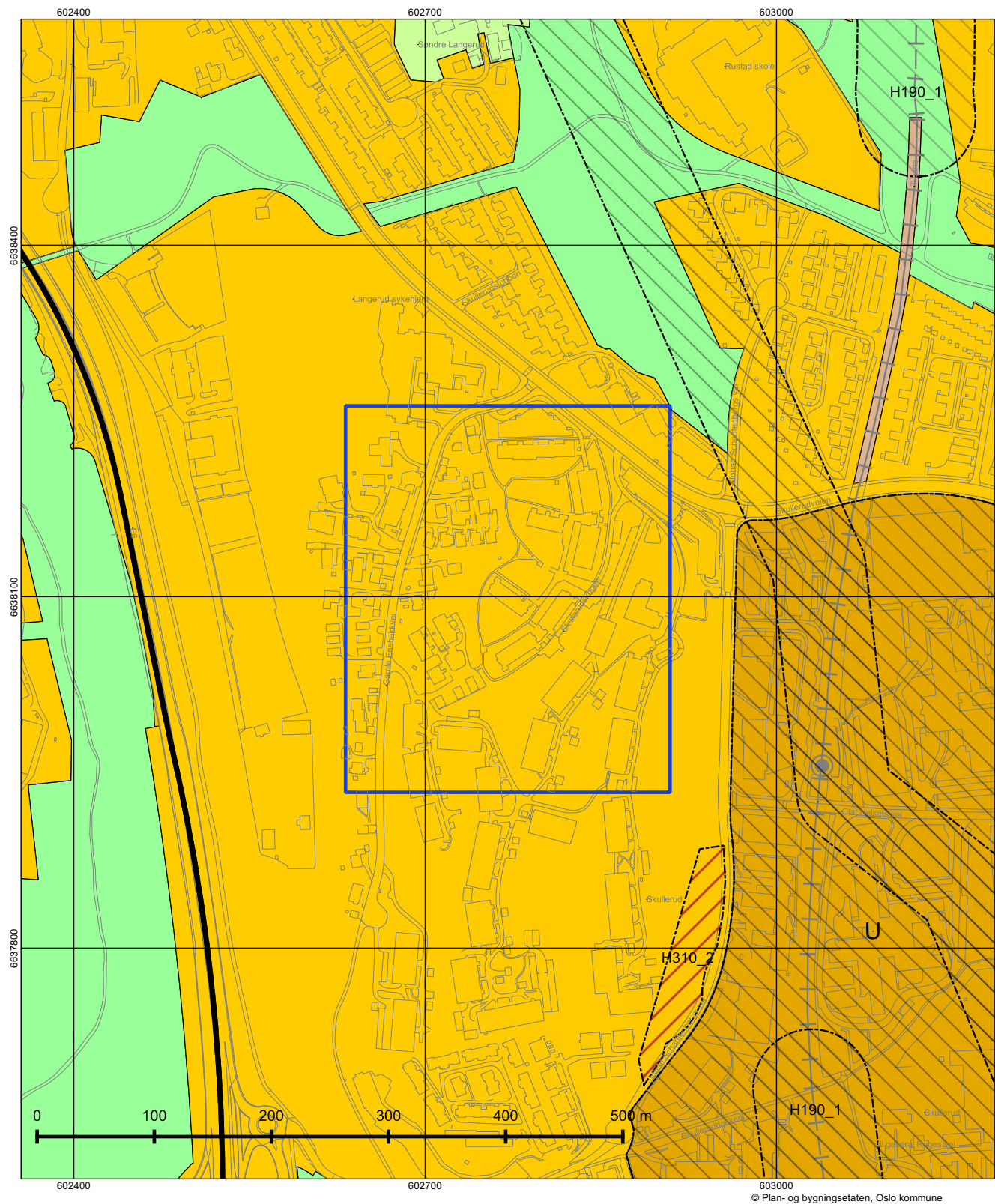


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 71 - Felles parkering
 - 72 - Felles lekeareal
 - 73 - Felles gangareal
 - 77 - Annet fellesareal
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 144 - Forr./bolig
 - 148 - Bolig/offentlig
 - 161 - Helse- og sosialinstitusjon
 - 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 613 - Parkbelte i industristrøk
-
- 70 - Felles avkjørsel
 - 71 - Felles parkering
 - 72 - Felles lekeareal
 - 73 - Felles gangareal
 - 77 - Annet fellesareal avgrensning
 - 913 - Formåavgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
 - Plangrense (gammel lov)
 - Regulert eiendomsgrense
 - Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Beregnet senterlinje veg
 - Bygningens avgrensning i beb. plan
 - Underjordisk anlegg
 - Regulert støyskjerm
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-
- Inn-/utkjøring
 - Eksisterende tre som skal bevares

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

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.								
Dato: 26.11.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 136396/ 86501863</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Adresse: SKULLERUDSKOGEN 19B</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gnr/Bnr: 168/144</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kommentar:</td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 136396/ 86501863	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Adresse: SKULLERUDSKOGEN 19B		Gnr/Bnr: 168/144		Kommentar:		
PlottID/Best.nr: 136396/ 86501863	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV									
Adresse: SKULLERUDSKOGEN 19B										
Gnr/Bnr: 168/144										
Kommentar:										



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ☆ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 26.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 136396/86501863
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





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 eignedom (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-antennene 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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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 også 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: Skullerudskogen 19B
1188 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre