



aktiv.

Skullerudskogen 1, 1188 OSLO

**Lys og hyggelig 2-roms
hjørneleilighet i toppetasjen med
vestvendt balkong | Garasjeplass |
Heis | Nær buss og T-bane**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 901 350,-
Felleskostn.: Kr 3 185,-
Selger: Jasreena Kaur Bhullar

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 49/52 kvm
Tomtstr.: 1427.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 147
Andelsnr.: 28
Oppdragsnr.: 1008250136

Lys og hyggelig 2-roms hjørneleilighet i toppetasjen med vestvendt balkong I

Velkommen til denne gjennomførte og pene 2-romsleiligheten beliggende i byggets øverste etasje. Leiligheten har heisadkomst direkte fra etasjeplan og ned til garasjeanlegget, hvor det medfølger egen parkeringsplass. Fra den vestvendte balkongen på ca. 6 kvm kan du nyte ettermiddagssolen og en flott utsikt over nærområdet. Boligen har en attraktiv beliggenhet på populære Skullerud – et område kjent for sine grønne omgivelser, nærhet til butikker, treningssentre og flotte turmuligheter.

Merk deg dette:

- Vestvendt balkong
- Hjørne og toppleilighet
- Fin utsikt og skjermet beliggenhet uten innsyn
- Varmtvann og internett inkludert i felleskost
- Garasjeplass med mulighet for elbillader
- Heisadkomst direkte til garasje og leilighet
- Egen kjellerbod
- Umiddelbar nærhet til matbutikker og buss/T-bane



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	35
Egenerklæring	53
Megleropplysninger	58
Nabolagsprofil	62
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyde bad måles til ca 2,24 meter

-Takhøyde i øvrig rom måles til ca 2,47 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi/propcloud.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1427.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med plen, trær, diverse beplantning, lekeplass, sittebenker, asfalterte internveier og gjesteparkering.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i skjermet og rolig område med store grøntområder rett ved Østmarka. Boligområdet er attraktivt med umiddelbar nærhet til det en travel hverdag krever, som kollektivtilbud, skoler, barnehager og servicetilbud. Skullerud er "Oslos siste utviklede" boligparadis. Her vil gradvis et mangfold av kvalitetsboliger vokse frem hånd i hånd med et yrende tilbud av aktivitets- og servicetilbud. Kombinasjonen av boliger, arbeidsplasser, marka, kollektivtilbud og aktivitetstilbud vil gjøre dette området til noe helt spesielt og gi trivsel i en klasse for seg i Oslosammenheng.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a Coop Extra og Rema 1000 (som også har post i butikk). Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen med nærhet til Lambertseter kjøpesenter, Bryn og Manglerud kjøpesenter med bl.a. matbutikk, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, jernvare, vinmonopol, kafeer, restauranter, samt Symra kino.

Offentlig kommunikasjon:

Området har god offentlig kommunikasjon via T-bane og buss med hyppige avganger. Skullerud T-bane med linje 3 ligger en liten spasertur unna. Det tar ca. 20 minutter med T-bane eller buss 70 til sentrum. Det går også flybuss til Gardermoen fra Skullerud. Du har også gode nattbusmuligheter.

Fritidsaktiviteter:

For den aktive byr nærområdet på et rikt utvalg av turstier og lysløyper i området. Kort avstand til Østmarka og Østensjøvannet med unike tur- og rekreasjonsmuligheter hele året; bade- og fiskevann, turstier og lysløyper. Det er et aktivt idrettsmiljø i Rustad idrettslag innen fotball og ski. I tillegg finner du Nord Europas største klatresenter på Skullerud. Det er flere treningssenter i nærheten, blant annet Skullerud sportssenter og Oslo Idrettssenter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk oppført på betongsåle, antatt fundamentert til fjell eller komprimert masse. Yttervegger av betong i bærende konstruksjoner, utfyllt med bindingsverk med panel og plater. Fasaden er tekket med panel. flatt tak antatt isolert og dekket med membran. Vinduer av 2-lags isolerglass fra 2006.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn André Lislørud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vegger og himling på bad:

- Servant viser tegn til krakelering.
- Det er sprekker i fuger mellom fliser.
- Misfarging av fuger mellom fliser.
- Noen hull i flisvegg ved dusj etter tidligere oppheng. Hull er fuget igjen.
- Servantinnredning har skader etter fukt og det må forventes at innredning må byttes.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger.
- Det drypper av dusjslange ved bruk.
- Det er begrenset gjenværende levetid på bad og oppussing av bad må forventes.

*Gulv på bad:

- Mye misfarging i fuger mellom fliser.
- Mygfug mellom vegg og gulv har noen glipper/hull.
- Noen mindre sprekker/hull i fug mellom fliser.
- Fug mellom slukrist og fliser er borte.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger.

*Membran, tettesjiktet og sluk:

- Slukrist i dusj er plassert litt skjevt over vannlås. Det er likevel mulig å løfte opp vannlås for rengjøring.
- Manglende smøring av membran på slukmansjett. Dette kan gjøre at det ikke er vanntett rundt sluk.
- Hull i fliser etter tidligere oppheng er fuget igjen. Dette betyr at det også er tatt hull i veggens membran og det er ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig tettet. Ved ikke tilstrekkelig tetting vil vann kunne trenge inn bak membran og skape fuktskader.
- Forventet brukstid for membranløsningen er nesten forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må dermed forventes at membran ikke lenger oppfyller sitt formål og ikke er tett.
- Det må forventes at bad er klart for oppussing.

*Kjøkken:

- Lys under kjøkkenbenk fungerer ikke.
- Noen svelleskader i skjøt på benkeplate.
- Merker og sår etter bruk.
- Slitte parkettgulv.
- Mangler fug mellom fliser og benkeplate. Her kan vannklin komme bak innredning.
- Sokkel mellom underskap og gulv er løs.
- Det er endel støy fra ventilator ved bruk og det må forventes at det er kort gjenværende levetid på ventilator.
- Det må forventes at kjøkken har behov for oppussing/utskiftninger i tiden fremover.
- *Vinduer og ytterdører:
- Ytterdør subber og har høy slitasje
- Det er ikke avdekket feil eller mangler som på vinduer utover normal slitasje og elde, men det må forventes at vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt på utside.
- *Balkonger, verandaer og lignende:
- Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønne og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes.
- Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil kunne utsette dør og konstruksjon for vannsprut og snø. Det er ikke kjennskap til hvordan tetting inn mot dør er utført under terrassebord.
- *WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS system eller på innebygget siterne.
- Det er ikke spalte eller inspeksjonsluke på innebygget toalettsisterne. Ved en lekkasje på siterne, vil det kunne oppstå skade i tilstøtende konstruksjoner som ikke oppdages.
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har ikke bemerket noe i egenerklæringen.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Leilighetens entré har callinganlegg med portåpner. Det er plass til garderobemøbler for sko og yttertøy. Leiligheten har hvitmalt vegger og parkett på gulv.

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Lys og moderne stue med vindusflater fra to retninger, som gir rommet en luftig og romslig følelse. Stuen har et pent parkettgulv og slette, malte vegger i en behagelig fargetone. Leiligheten har en svært effektiv planløsning, og det er god plass til å møblere med en romslig sofagruppe i stuen. Det er også plass til å innrede med en hyggelig spisegruppe i stuen - her kan en dekke på til familie og venner.

Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er godt med plass i overskap og skuffer. Kjøkkenet har integrert stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl og frys).

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 6 m² med et åpent og trivelig utsyn mot grønne fellesarealer. Balkongen er tilrettelagt med belysning og EL-uttak. Her er det god plass til både utemøbler og grill perfekt for sene sommerkvelder.

BAD

Lekkert bad med moderne overflater. Flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme gir et lunt og komfortabelt innemiljø. Himlingen har downlights. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, vegghengt speilskap og dusjhjørne med dusjforheng. Det er også opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

SOVEROM

Romslig soverom med Laila-løsning adkomst via to skyvedører fra stuen. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side, og langs den ene vegg er det montert en stor garderobe som både gir rikelig oppbevaring og ekstra romfølelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger:

- Kjøleskap
- Stekeovn med platetopp
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Parkering

Det medfører bruksrett til garasjeplass i kjeller ved salg, med direkte adkomst via heis fra leiligheten. Garasjeanlegget er i samme bygg og organisert som et eget sameie – Skullerudhagen Parkering Sameie. Månedssleie for garasjeplassen er kr 250,- og faktureres separat. Det finnes også gjesteparkering rett utenfor bygget, med enkel registrering via app. Ellers øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring As

Polisenummer

23237374

Diverse

SELGERS ORD:

Det vi kommer til å savne aller mest, er den perfekte balansen mellom natur og byliv. Med Østmarka rett utenfor døren og T-banen kun noen meter unna, har vi hatt det beste av begge verdener – langrennsturer om vinteren, kveldsturer i marka, og rask tilgang til sentrum for jobb, kaféliv og kultur.

Den solrike balkongen har vært vårt favorittsted store deler av året – med sol fra tidlig ettermiddag og helt til solnedgang. På varme sommerdager har vi gått til Nøklevann for en forfriskende dukkert – bare 10–15 minutter unna til fots.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner samt varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Totalt strømforbruk så langt i 2025 er 2829 kWh. Hele 2024 var på 6014 kWh og 2023 var på 5999 kWh.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 041 820

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 167 278

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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

Felleskostnader utgjør kr. 3 185,- pr. mnd.

I disse inngår varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Månedssleie for garasjeleie på kr 250,- kommer i tillegg til felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 185

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har fellesgjeld, men denne andelen har nedbetalt sin del av dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11497265 6

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,68%

Restsaldo 14 173 970,58

Innfrielsesdato: 01.02.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 23 643

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skullerudlunden Borettslag

Organisasjonsnummer

988333662

Andelsnummer

28

Om borettslaget

Andelen er en del av Skullerudlunden Borettslag (org.nr. 988 333 662), bestående av totalt 48 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 2 178 239,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 783 363,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Kontaktinformasjon til styret

Styret i borettslaget kan du kontakte ved å sende e-post til:

skullerudhagen@styrerommet.no, eller ringe til styretelefonen: 952 20 438

mandag-fredag 8-21.00.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmester/vasketjenester med Bygårdsservice AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Styret har forhandlet med både rørlegger, elektriker, og andre tjenester og som ligger på vår hjemmeside.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Maling av utvendig fasader

2022 Maling /bytte belegg trapper

2022 Byttet lamper i fellesoppgang
2021 Byttet lamper i fellesoppgang v/heis
2021 Byttet 2 hovedmotorer ventilasjon 2 siste må byttes i løpet av tak
2021 Maling Verandaer
2019 Rens av ventilasjon i alle leiligheter og fellesventilasjoner
2018 Rens og spyling av alle rør
2018/2019 Byttet lamper i 1-4.etasje.
2017 Nedgraving av søppelkasser
2017 Utvidet med 10 flere utendørs p plasser
2013 Maling av fasade

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets

dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
5. Styret vil ikke godkjenne at beboere med typiske kamphunder får tillatelse til dyrehold i borettslaget. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 147 i Oslo kommune. Andelsnr. 28 i Skullerudlunden
Borettslag med orgnr. 988333662

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/168/147:

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:3

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:145

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

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 matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43
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:2
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 - 154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:1 - 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

16.02.2005 - Dokumentnr: 10962 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:150
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest på boligblokken 5. mars 2009.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig m.tilh.anlegg, annet fellesareal, felles gangareal og felles avkjørsel, ihht. reguleringsplan 14901.

Plansaker i området:

Planprogrammet skal vise og beskrive forslag til fremtidig bymessig utvikling og hvilke utredninger og konsekvensanalyser som må gjøres i etterfølgende planarbeid.

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) skal konkretisere hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for fremtidig utforming av de offentlige rommene på Skullerud.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 901 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 909 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 912 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,9% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 2 750,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

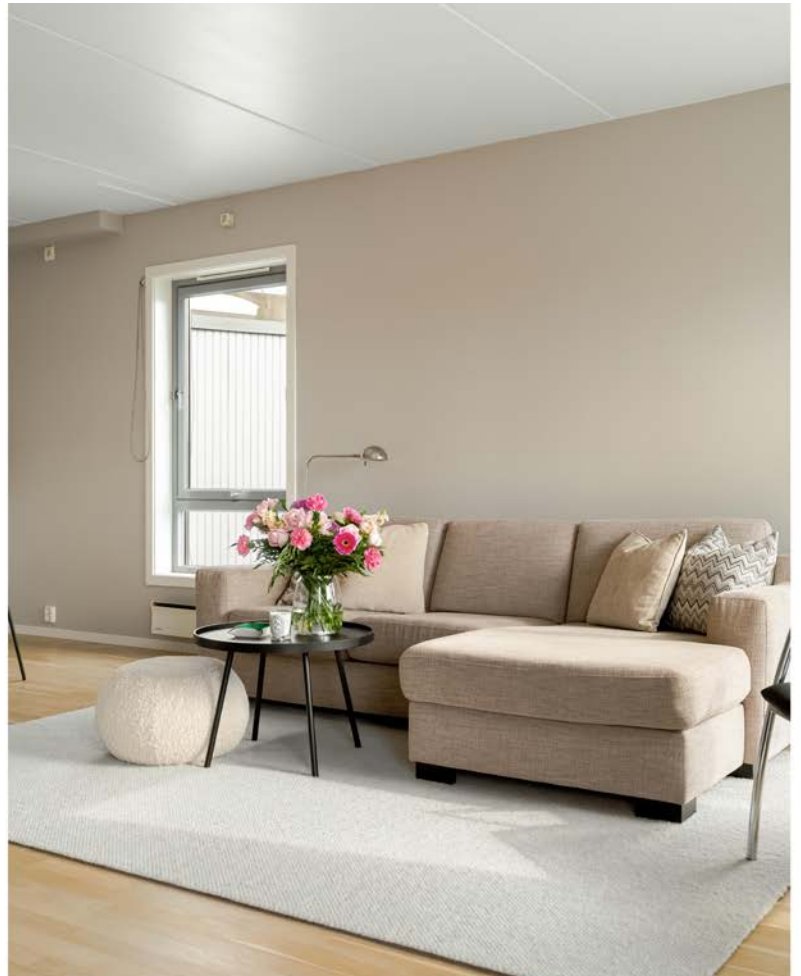
Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

19.05.2025

















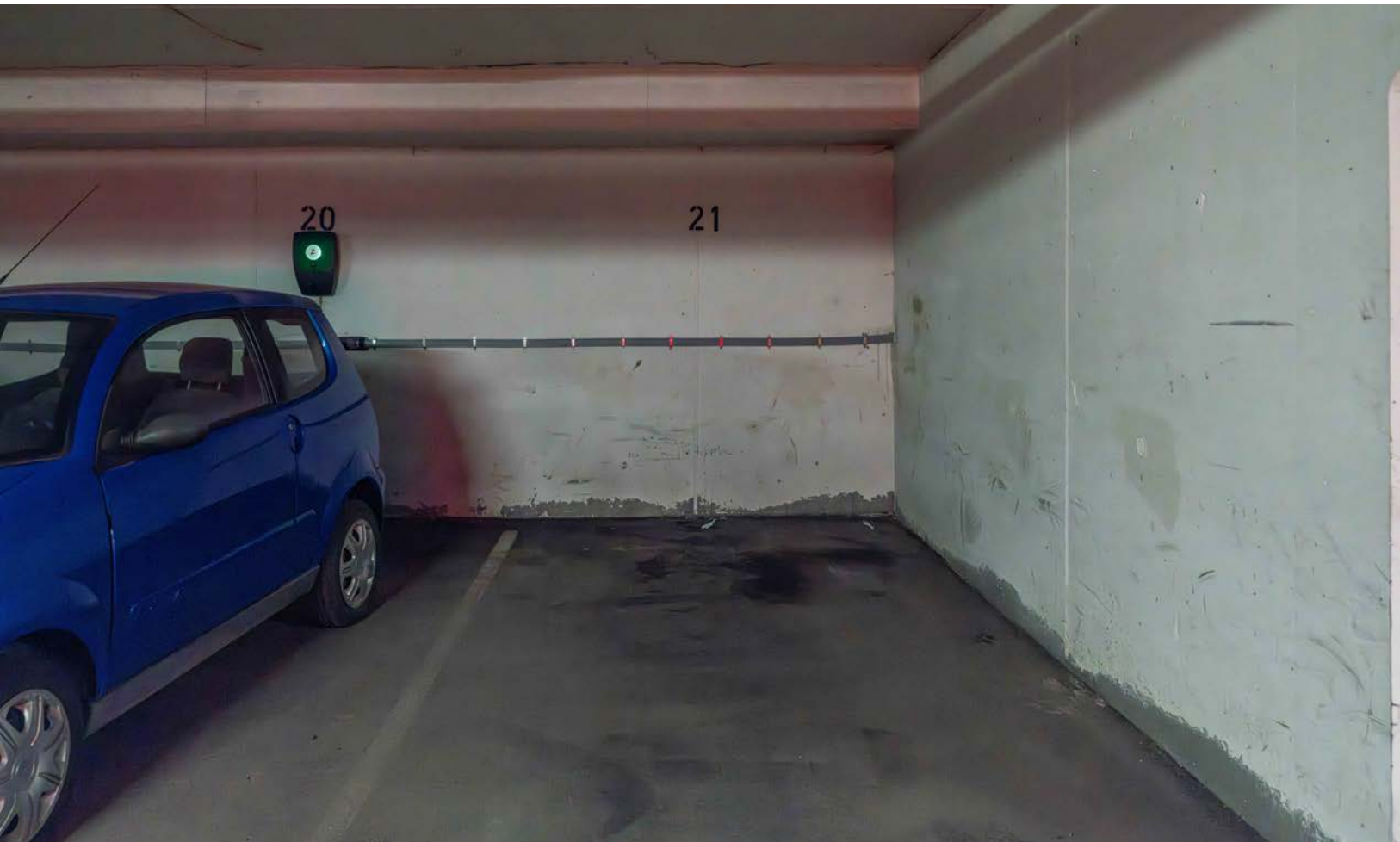










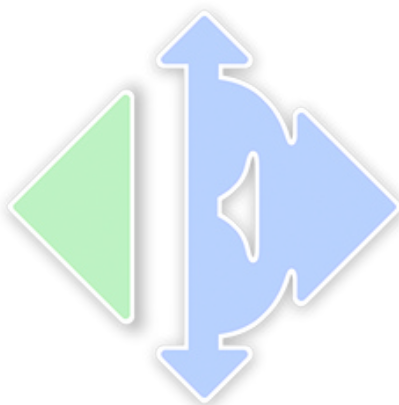






Vedlegg

Andelsleilighet i blokk
Skullerudskogen 1
1118 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 15/05/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 147
Hjemmelshaver:	Jasreena Bhullar
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	28
Byggeår:	2006
Tomt:	Fellestomt på 3.606 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jasreena Bhullar
Befaringsdato:	02.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Stor fellestomt med store opparbeidet grøntområder, trær og prydbusker. Parkering og internveier er asfaltert. Flere uteplasser og krakker rundt på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført på betongsåle, antatt fundamentert til fjell eller komprimert masse. Yttervegger av betong i bærende konstruksjoner, utfyllt med bindingsverk med panel og plater. Fasaden er tekket med panel. Flatt tak antatt isolert og dekket med membran. Vinduer av 2-lags isolerglass fra 2006.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med god planløsning. Overflater fremstår i ok stand, uten alvorlig avvik. Bad har avvik og begrenset gjenværende levetid. Det må forventes at kjøkken og bad må oppgraderes i tiden fremover.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad
- Panelovner

BOD OG PARKERING:

- Garasjeplass med mulighet for opplegg for montering av el-bil lader
- Gjesteparkering i borettslag
- Bod i kjeller på 2,9 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Slete malte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er uten alvorlig avvik, men det er delvis høy slitasje, speilt på parkettgulv.

Skyvedør inn til soverom subber og går ikke helt i åpen stilling.

Det må forventes at det må gjøre oppussingsarbeider i leilighet i tiden fremover.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Fjernet linoleum på parkettgulv i soverom og stue og nå fått frem original parkett igjen

FELLESKOSTNADER:

3.185.28 kr pr mnd pr 25.04.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4.Etasje	49			6	49	
Bod i kjeller		3				3
SUM BYGNING	49	3		6	49	3
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyde bad måles til ca 2,24 meter

-Takhøyde i øvrig rom måles til ca 2,47 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi/propcloud.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jasreena Bhullar

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

15/05/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra byggeår 2006. Bad er bygget som baderomskabin.
 Fliser på vegger og stålplater i himling. Badet har servantinnredning med dører og speil over, veggghengt toalett, dusj med forheng. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.
 Vannfordelingsskap i himling over dusj.

-Overflater og utstyr fremstår med normal til høy slitasje iht alder og bruk
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Servant viser tegn til krakelering
 -Det er sprekker i fuger mellom fliser
 -Misfarging av fuger mellom fliser
 -Noen hull i flisvegg ved dusj etter tidligere oppheng. Hull er fuget igjen
 -Servantinnredning har skader etter fukt og det må forventes at innredning må byttes
 -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
 -Det drypper av dusjslange ved bruk

Det er begrenset gjenværende levetid på bad og oppussing av bad må forventes

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
 -Det måles godt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall på mer enn 1:50, som er tilfredsstillende.
 Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3 cm som er tilfredsstillende.

Merknader:

-Mye misfarging i fuger mellom fliser
 -Mygfug mellom vegg og gulv har noen glipper/hull
 -Noen mindre sprekker/hull i fug mellom fliser
 -Fug mellom slukrist og fliser er borte
 -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad er bygget som baderomskabin, dvs bygget på fabrikk.

Det er synlig membran rundt sluk som ser ut til å være tilstrekkelig klemt i sluk, men mansjett ser ikke ut til å være tilstrekkelig smurt med membran før montering. Det er ikke mulig å se membran noen andre steder.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det er ikke mulig å foreta hullboring for fuktsikring i baderomskabiner.

Merknader:

-Slukrist i dusj er plassert litt skjevt over vannlås. Det er likevel mulig å løfte opp vannlås for rengjøring.

-Manglende smøring av membran på slukmansjett. Dette kan gjøre at det ikke er vanntett rundt sluk

-Hull i fliser etter tidligere oppheng er fuget igjen. Dette betyr at det også er tatt hull i veggens membran og det er ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig tettet. Ved ikke tilstrekkelig tetting vil vann kunne trenge inn bak membran og skape fuktskader.

-Forventet brukstid for membranløsningen er nesten forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må dermed forventes at membran ikke lenger oppfyller sitt formål og ikke er tett.

Det må forventes at bad er klart for oppussing.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2006 og type er Norema.

Malte vegger, malt betongtak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn og frittstående oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl og frys). Mekanisk ventilator med avtrekk til felles anlegg.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring av bolig men anbefales alltid.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med delvis høy slitasje

Merknader:

- Lys under kjøkkenbenk fungerer ikke
- Noen svelleskader i skjøt på benkeplate
- Merker og sår etter bruk
- Slitte parkettgulv
- Mangler fug mellom fliser og benkeplate. Her kan vannklin komme bak innredning
- Sokkel mellom underskap og gulv er løs
- Det er endel støy fra ventilator ved bruk og det må forventes at det er kort gjenværende levetid på ventilator

Det må forventes at kjøkken har behov for oppussing/utskiftninger i tiden fremover

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2006. Ytterdør fra byggeår 2005/2006.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

- Ytterdør subber og har høy slitasje
- Det er ikke avdekket feil eller mangler som på vinduer utover normal slitasje og elde, men det må forventes at vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt på utside.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utkraget balkong i betongkonstruksjon på 6,2 kvm med utgang fra balkongdør i stue. Rekkverk har høyde på 110 cm, noe som er tilfredstillende.

Det er lagt terrassebord på gulv.

-Det er målt med krysslaser på gulv og fallforhold på balkong ser ut til å være tilfredstillende, men det er ikke mulig å kontrollere konstruksjon under terrassegulv på befaringsdagen.

Merknader:

- Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Etter befaring har selger rensset terrassebord, men utskiftninger i fremtiden må kunne påregnes
- Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil kunne utsette dør og konstruksjon for vannsprut og snø. Det er ikke kjennskap til hvordan tetting inn mot dør er utført under terrassebord

Vedlikehold/utskiftninger på balkonger ligger under utvendig vedlikehold. Utvendig vedlikehold er borrettslagets ansvar.

6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på bad.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert på soverom. Her ligger plastvannrør synlig inn mot bad og løsning fremstår visuelt ukomplett
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt, men anbefales alltid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS system eller på innebygget systerne
- Det er ikke spalte eller inspeksjonsluke på innebygget toalettssysterne. Ved en lekkasje på systerne, vil det kunne oppstå skade i tilstøtende konstruksjoner som ikke oppdages.
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er naturlig ventilerings via friskluftventiler, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Avtrekk som ser ut til å være koblet mot fellesanlegg.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Bolig anses som tilfredsstillende ventilerings etter krav og byggemåte ved oppføring, men fraviker etter dagens krav til ventilerings

Merknader:

- Det er endel støy fra ventilator på kjøkken. Dette er nevnt og vurdert i punkt 2.1 Kjøkken

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er skjult, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for anlegg og det ligger ingen dokumenter i boligens boligmappe.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Merknader:

-Mangler deksel på stikkontakt til taklampe i entré

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999.

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er avvik på fremlagt plantegninger av leilighet. Avvik gjelder at det er satt opp vegger innvendig mot kjøkken/stue, slik at leiligheten har fått en egen gang/entré. Endringen krever ikke søknad om bruksendring og anses som ikke vesentlig.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 05.03.2009

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Servant viser tegn til krakelering
- Det er sprekker i fuger mellom fliser
- Misfarging av fuger mellom fliser
- Noen hull i flisvegg ved dusj etter tidligere oppheng. Hull er fuget igjen
- Servantinnredning har skader etter fukt og det må forventes at innredning må byttes
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det drypper av dusjslange ved bruk

Det er begrenset gjenværende levetid på bad og oppussing av bad må forventes

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Mye misfarging i fuger mellom fliser
- Mygfug mellom vegg og gulv har noen glipper/hull
- Noen mindre sprekker/hull i fug mellom fliser
- Fug mellom slukrist og fliser er borte
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Slukrist i dusj er plassert litt skjevt over vannlås. Det er likevel mulig å løfte opp vannlås for rengjøring.
- Manglende smøring av membran på slukmansjett. Dette kan gjøre at det ikke er vanntett rundt sluk
- Hull i fliser etter tidligere oppheng er fuget igjen. Dette betyr at det også er tatt hull i veggens membran og det er ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig tett. Ved ikke tilstrekkelig tetting vil vann kunne trenge inn bak membran og skape fuktskader.
- Forventet brukstid for membranløsningen er nesten forbi, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må dermed forventes at membran ikke lenger oppfyller sitt formål og ikke er tett.

Det må forventes at bad er klart for oppussing.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Lys under kjøkkenbenk fungerer ikke
- Noen svelleskader i skjøt på benkeplate
- Merker og sår etter bruk
- Slitte parkettgulv
- Mangler fug mellom fliser og benkeplate. Her kan vannklin komme bak innredning
- Sokkel mellom underskap og gulv er løs
- Det er endel støy fra ventilator ved bruk og det må forventes at det er kort gjenværende levetid på ventilator

Det må forventes at kjøkken har behov for oppussing/utskiftninger i tiden fremover

4.1 Vinduer og ytterdører

- Yttedør subber og har høy slitasje
- Det er ikke avdekket feil eller mangler som på vinduer utover normal slitasje og elde, men det må forventes at vinduer har behov for overflatebehandling, spesielt på utside.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Etter befaring har selger renset terrassebord, men utskiftninger i fremtiden må kunne påregnes
- Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil kunne utsette dør og konstruksjon for vannsprut og snø. Det er ikke kjennskap til hvordan tetting inn mot dør er utført under terrassebord

Vedlikehold/utskiftninger på balkonger ligger under utvendig vedlikehold. Utvendig vedlikehold er borrettslagets ansvar.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS system eller på innebygget siterne
- Det er ikke spalte eller inspeksjonsluke på innebygget toalettsisterne. Ved en lekkasje på siterne, vil det kunne oppstå skade i tilstøtende konstruksjoner som ikke oppdages.
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250136	

Selger 1 navn
Jasreena Kaur Bhullar

Gateadresse	
Skullerudskogen 1	

Poststed	Postnr
OSLO	1188

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250136

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jasreena Bhullar	4cf85fd914572ae8bb41d2f5 0ba8bf6eb4af764a	13.05.2025 16:20:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250136

- 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>

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008250136 . Vår ref.: 5682-1-28

Dato: 25.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skullerudlunden Borettslag
Organisasjonsnr: 988333662
Andelseier: Bhullar, Jasreena Kaur
Medeier:
Leilighetsnummer: 28
Adresse: Skullerudskogen 1, 1188 OSLO
Andelsnummer: 28
Gnr. 168
Bnr. 147
Borettsinnskudd: Kr. 172 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring As - polisenummer 23237374.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Skullerudhagen Parkering Sameie. (Månedssleie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det sendes egen giro for garasjeleie.) Bruksrett til garasjeplass følger boligen ved salg. Se garasjelagets vedtekter. Det påløper administrasjonsomkostninger til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksrett til garasjeplass. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. 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 - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11497265 6
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	14 173 970,58
Innfrielsesdato:	01.02.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 185,28,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11497265 6; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11497265 6; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Kabel-tv	529,28	
Felleskostnader	2 656,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 178,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	23 643,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån på leiligheten.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Erik Rolf Bakke, e-post: skullerudlund@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Nabolagsprofil

Skullerudskogen 1 - Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	2 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min 4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 6.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.3 km

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	20 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	19 min 1.7 km
Nøkle vann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

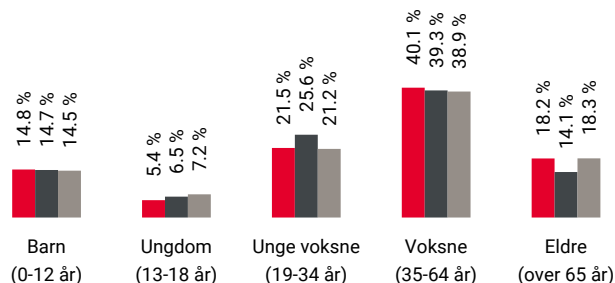
Bra 71/100



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	3 min 0.3 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Skullerud PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	4 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



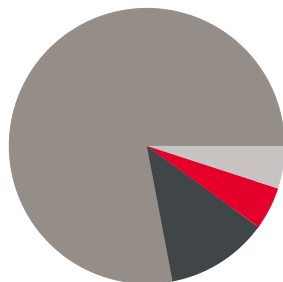
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Rustad	12 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.8 km	
⚽ Avstikkern balløkke	14 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🏊 Skullerud Sport Senter	9 min	🚶
🏊 SATS Lambertseter	24 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



Lambertseter Senter

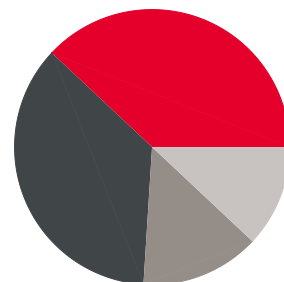
25 min



Vitusapotek Bogerud

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



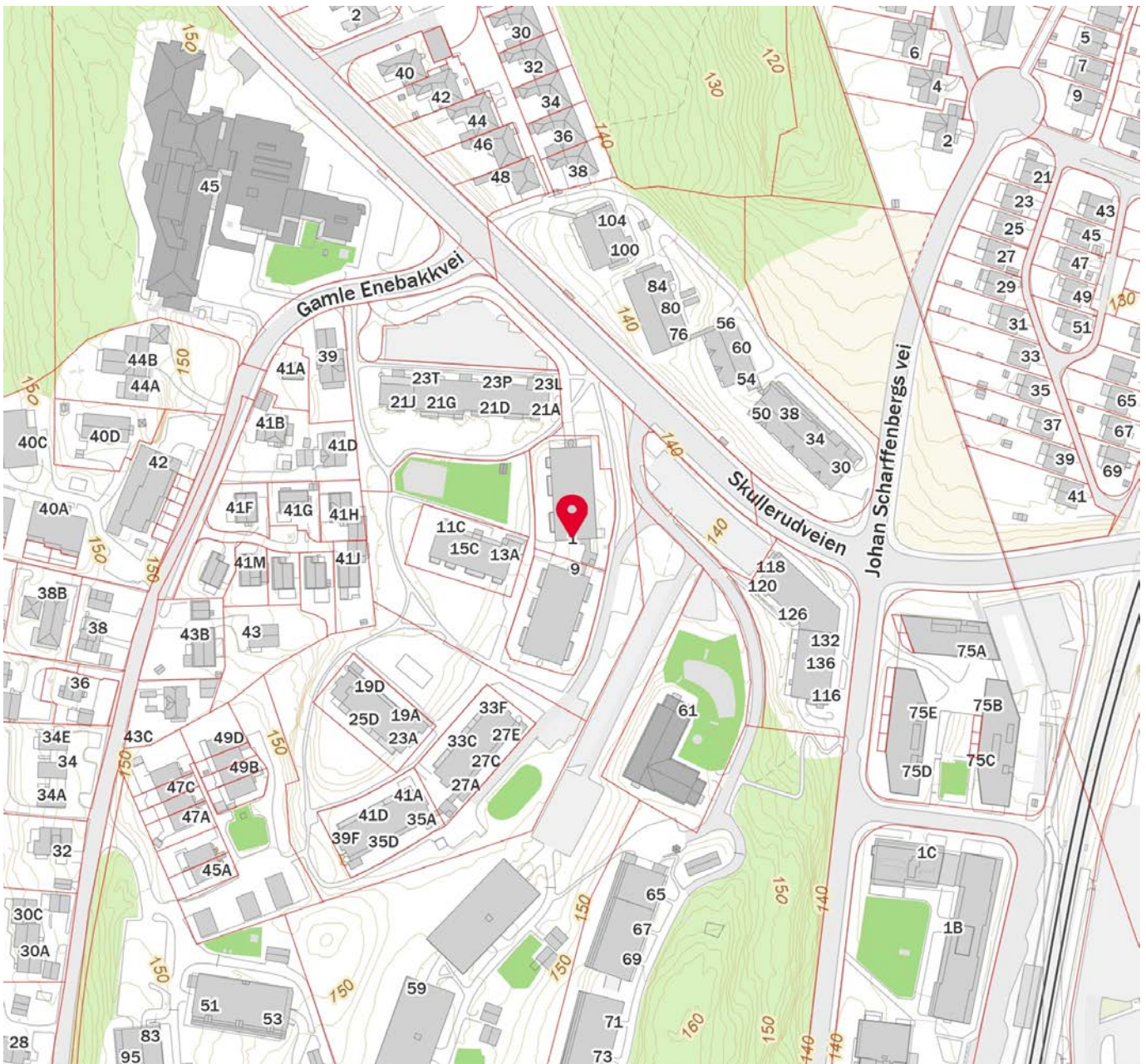
0%

47%

- Skullerud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



FINN 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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 eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. 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.
3. 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.
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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
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.

For eiendommen:

Adresse: Skullerudskogen 1
1188 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre