

**aktiv.**

Skullerudbakken 10G, 1189 OSLO

**Lys og tiltalende 3-roms med  
solrik, innglasset balkong | God  
standard | Heis | Garasjeplass med  
lader for el-bil**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Eivind Braastad

**Mobil** 986 30 821

**E-post** eivind.braastad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 299 518,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 590 908,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 617,-  
**Selger:** Melinda Stjernstrøm  
Espen Solvang Pettersen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 69/89 kvm  
**Tomtstr.:** 1883 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 168, bnr. 130  
**Andelsnr.:** 18  
**Oppdragsnr.:** 1009260021

# Lys og tiltalende 3-roms med solrik, innglasset balkong

Velkommen til Skullerudbakken 10G!

Lys og pen 3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Skullerud med solrik innglasset balkong på ca. 12 m<sup>2</sup>. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i rolig, barnevennlig område med naturskjønne omgivelser. Her får du både nærhet til marka og enkel tilgang til sentrum via buss/T-bane.

- 12 m<sup>2</sup> innglasset balkong med svært gode solforhold
- Garasjeplass med lader for el-bil
- To soverom av god størrelse
- Nye kjøkken fra 2013
- Nye gulv i 2021
- Ingen forkjøpsrett
- Lave omkostninger
- Veldrevet borettslag
- Grunnpakke tv og internett inkl.
- Kort vei til marka
- 8 min gange til Skullerud T-banestasjon, banen tar deg til Oslo Sentrum på ca. 23 min.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	43
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	63
Energiattest .....	115
Nabolagsprofil .....	121
Budskjema .....	130

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 89 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bod/garderobe, bad og bod på innglasset balkong.

BRA-e: 1 kvm Utebod ved inngangsparti.

BRA-b: 13 kvm Innglasset balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Takhøyde i stue er målt til 2,43 m.

Leiligheten er målt til 67,7 m<sup>2</sup>. Balkongbod er målt til 1,5 m<sup>2</sup>. Inkludert vegg mot stue/kjøkken er boden målt til 1,7 m<sup>2</sup>. Inkludert balkongbod er leiligheten målt til 69,4 m<sup>2</sup>.

Innglasset balkong med gulvareal på 12,2 m<sup>2</sup>. Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue/kjøkken medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue/kjøkken er arealet 13,2 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 6,3 m<sup>2</sup> som er merket med nummer 202 og bod på 1,1 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Bodene er fremvist av eier.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1883 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Fin beliggenhet i etablert boligområde på Skullerud med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Flotte turmuligheter rett utenfor døren og kort vei til Oslo sentrum.

Umiddelbar nærhet til stier, lysløyper og turveier. På vinterstid er det oppkjørte lysløyper i tillegg til et stort nettverk av andre løyper. Kort gangavstand til både Rustadsaga og Skullerudstua som er gode utgangspunkt for turer i marka. Ved markastuene Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet kan du få kjøpt deilig bakst og varmretter hele året.

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

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

Det er godt tilbud av offentlig kommunikasjon via buss, flybuss og T-bane. Med bil tar det ca. 10 min til Lambertseter og Manglerud, 20 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

### **Adkomst**

Leiligheten har adkomst via trapp, heis og utvendig svalgang.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsaklig av blokkbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager i området.

### **Skolekrets**

Boligen sokner til Rustad barneskole og Skullerud ungdomsskole.

### **Bygningssakkyndig**

Torgeir Lien;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er en lavblokk som består av tre etasjer pluss en garasjekjeller.

Grunnmuren er oppført i betongmur.

Bygningens bærende konstruksjoner er hovedsakelig i betong og murkonstruksjon. De utfyllende ytterveggene er i bindingsverk og er hovedsakelig kledd med liggende utvendig panel.

Yttertaket er tekket med takstein og takpapp.

Etasjeskillene består av betongelementer.

Vinduer og balkongdør er utført med 2-lags isolerglass. Leilighetens entrédør er fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

Leiligheten har en vestvendt, innglasset balkong med balkongdekke i betong og treheller på gulvet. Adkomst til leiligheten skjer via trapp, heis og utvendige svalganger med flislagte gulv. Bygget har en malt trappeoppgang med trapper i betong og spilerekkverk i stål, i tillegg til en utvendig spiraltrapp i stål for rømning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer og balkongdør med noe alders- og bruksslitasje samt klimapåvirkning. Vinduer produsert i 2002 har høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn vinduer som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: Det har tidligere vært montert katteluke i døra, som nå er tettet med plater. Dette innebærer at dørens brann- og lydklassifisering ikke er intakt.

#### - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Slitte dører. Det ble registrert at det er sprekk og svikt i dørterskel til hovedsoverom.

- Våtrom - 2. etasje > bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss samt sprekkdannelse i én veggflis i dusjsonen. Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste variasjoner i indikasjonsverdiene i nedre del av vegger i dusjsonen, noe som kan indikere fukt.

- Våtrom - 2. etasje > bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis dårlig vedheft samt noe svertesopp på silikonfuger. Det ble registrert enkelte mindre sår/merker i flisoverflater.

- Våtrom - 2. etasje > bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 2. etasje > bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Kjøkken - 2. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning - Overflater og innredning

Avvik: Stedvis slitt kjøkkeninnredning med noen sår og merker.

Eier opplyser følgende: Ulyd i ovnen når den blir varm, vifta lager lyd.

Oppvaskmaskinen er noen ganger vanskelig å lukke, men den fungerer

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: 2 små skader på fliser. Vannskade på baderomsmøbel ved servant.

3. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Vi monterte ny dusj og blandebatteri.

13. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Asap rørservice, 2022

Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder.

19. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Alna electro, 2022

Beskrivelse: Vi hadde kontroll av det elektriske anlegget, da tidligere takstmann ikke hadde kunnskap. Alna elektro var her og fikset opp så nå er alle punkter i rapporten lukket.

26. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: <10Bq/m<sup>3</sup>

31. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Ulyd i ovnen når den blir varm, vifta lager lyd. Oppvaskmaskinen er noen ganger vanskelig å lukke, men den fungerer.

### **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 69 kvm: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bod/garderobe, bad og bod på innglasset balkong.

BRA-e 1 kvm: Utebod ved inngangsparti.

BRA-b 13 kvm: Innglasset balkong.

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: Kjellerbod.

### **Standard**

3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Skullerud. Leiligheten har adkomst via trapp, heis og utvendig svalgang. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bod/garderobe og bad. Stue med utgang til innglasset balkong. Bod på innglasset balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasjeplass nr. 102 med elbillader i Skullerudtunet Garasjesameie samt at leiligheten

disponerer kjellerbod og utebod (ved inngangsparti).

#### Innvendig:

3-speils formpressede innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvteppe fra 2021 på hovedsoverom. Gulvteppe fra 2022 på det minste soverommet. Laminatgulv i bod/garderobe. LVT vinylgulv fra 2021 i entré og stue/kjøkken. Malte veggoverflater. Veggoverflater ble malt i 2021. Himlinger med malte betongelementer. Andre opplysninger: Utelampe og ringeklokke ved entrédør. 2-dørs skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. 3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom, hvorav én er speilfront. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Eier opplyser at det er 2 soner med gulvvarme i entré og stue/kjøkken men at gulvvarmen ikke dekker hele gulvarealet.

#### Våtrom:

Bad er fra byggeår. Fliser på på gulv og vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Plasts luk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter som har integrerte håndtak. Ny baderomsinnredning i 2019. Speil og belysning over servant. Veggmonterte hyller. Dusj med dusjvegg av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Nytt dusjbatteri og dusjgarnityr i 2026. Opplegg for vaskemaskin.

#### Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter i hvit høyglans. 5 glassfronter i overskap. Glasshyller og belysning i disse skapene. Benkeplate i laminat. Barløsning mot stue. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøle- og fryseskap, stekeovn, kombidampovn, induksjonstopp og vinskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon.

#### Tekniske installasjoner:

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg/innkassing ved siden av toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Interne og synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Eier opplyser at felles avtrekksvifte er plassert på yttertak. Avtrekksventil i bod/garderobe. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på begge soverom og i stue/kjøkken. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2022, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs.

#### Utvendig:

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ny låskasse og dørvrider på balkongdør i 2025. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås, kikkehull og elektronisk dørlås.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 102 med elbillader i Skullerudtunet Garasjesameie. Gjesteparkering på borettslagets tomt.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP4163204

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmekabler i baderom som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. 2 soner med gulvvarme (Stue/kjøkken og gang) med smarthus termostater. Eier opplyser at gulvvarmen ikke dekker hele gulvarealet.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser om årlig forbruk i 2025 på 7741 kWh.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 290 000

### **Omkostninger kjøper**

4 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 291 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 300 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 303 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 234 245 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 936 979 for år 2024

### **Tilbud om 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 kr. 4 768,05

Internett kr. 424,00

Garasje kr. 425,00

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 617

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 299 518

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

18.03.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Innberetningspliktige inntekter: 274,-

Fradragsberettigede kostnader: 17 711,-

Annen formue: 13 138,-

Gjeld: 300 215,-

### **Andel fellesformue**

Kr 13 138

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Skullerudbakken 8-10 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

985055092

**Andelsnummer**

18

**Om borettslaget**

Skullerudbakken 8-10 borettslag på Skullerud i bydel Østensjø i Oslo kommune ble etablert av OBOS omkring 2003. Det består av to lavblokker oppført i 1997-1998, og har til sammen 24 boenheter. Lavblokkene ble oppført samtidig med Skullerudbakken 2-6, men de ble skilt ut som eget bruksnummer i 2002. Bygningene er tegnet av Arkitektene MNAL Fosse & Aasen AS.

Kilde: Wikipedia

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207844470

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo 6 803 123,00

Innfrielsesdato: 30.12.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Dyrehold**

Husordensreglene §8:

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, så lenge dette ikke beviselig er i strid med norsk lov, til sjenanse eller trussel mot øvrige brukere av eiendommen eller mot eiendommen i seg selv. Andelseier plikter å rydde opp dyrets etterlatenskaper på fellesområdene. Ved gjentatte brudd på denne bestemmelsen kan styret beslutte å inndra andelseierens tillatelse til dyrehold i borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 168, bruksnummer 130 i Oslo kommune. Andelsnr. 18 i Skullerudbakken 8-10 Borettslag med orgnr. 985055092

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Brukstillatelse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.12.2002.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/>

[Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/)

[Ny%20kommuneplan%202015/](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Ny%20kommuneplan%202015/)

[Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf)

Plansaker i området:

Saksnummer

202509972

Skullerudbakken 12 C - oppføring av takterrasse

Skullerudbyen:

<https://www.skullerudbyen.no/prosjektet>

### **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.

# Kontraktgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger kr 3900,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

### **Ansvarlig megler bistår av**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

Ragnhild Fredrikke Feilberg  
Eiendomsmegler / Partner  
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no  
Tlf: 464 20 524

**Oppdragstaker**

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

**Salgsoppgavedato**

04.05.2026











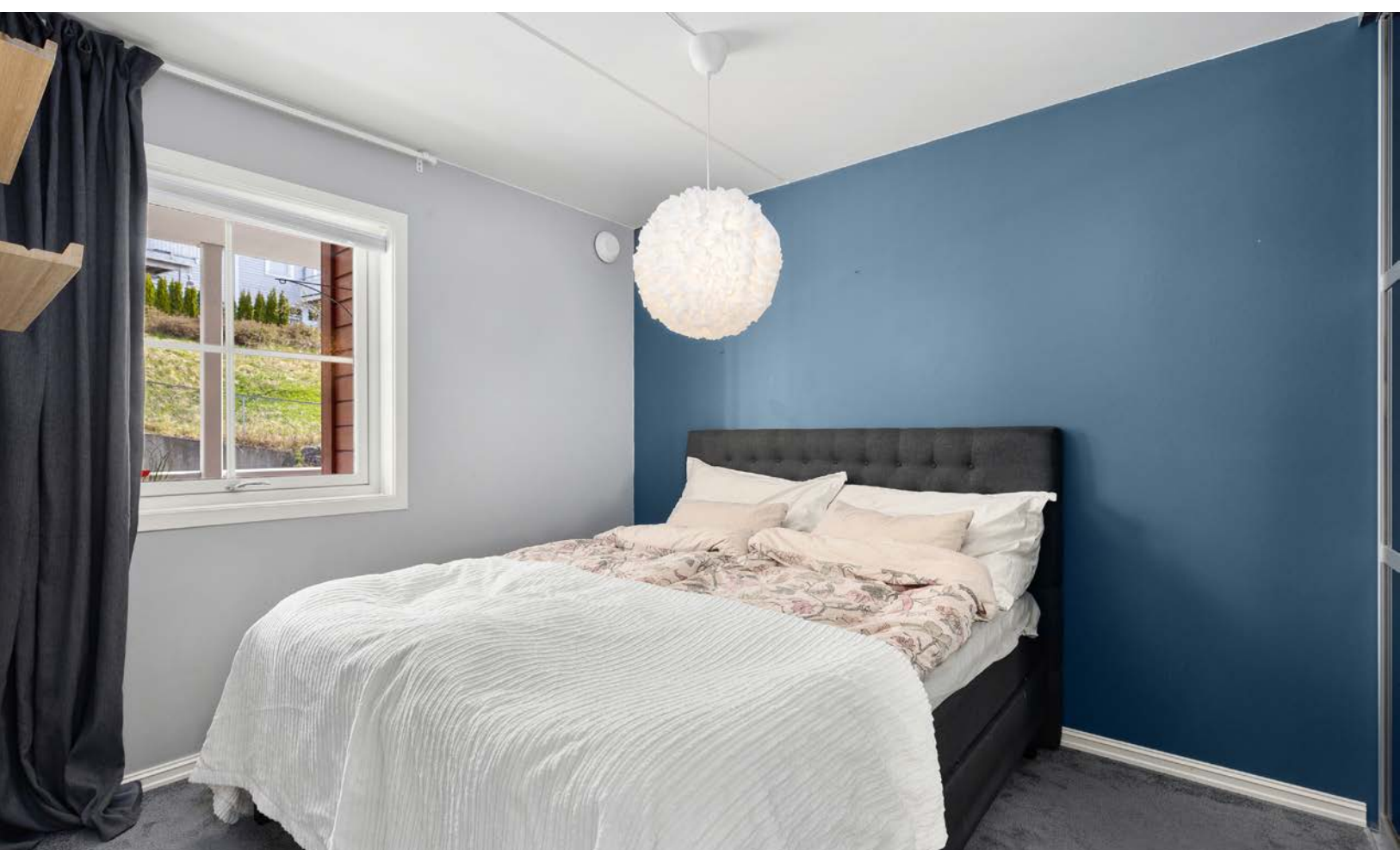










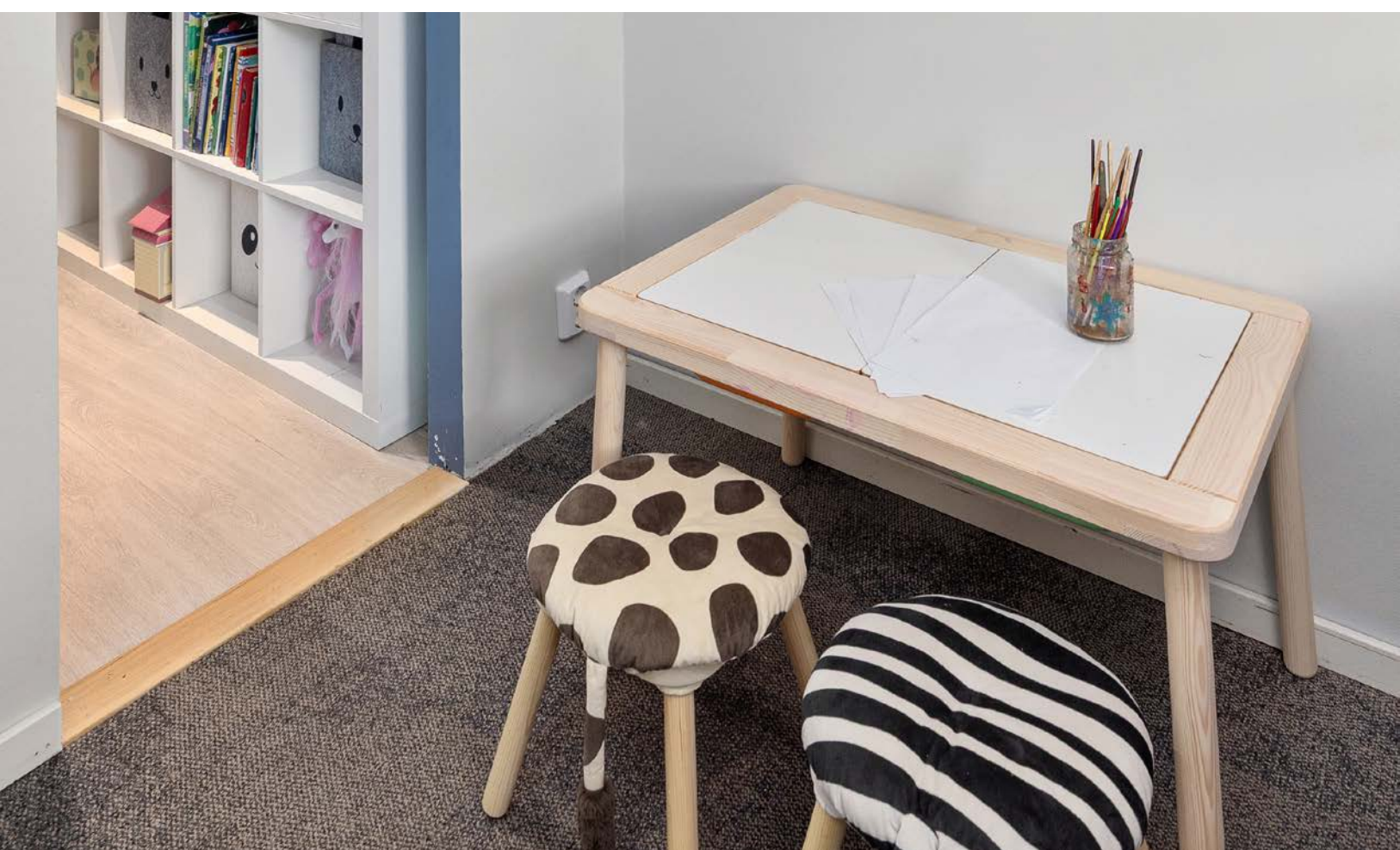






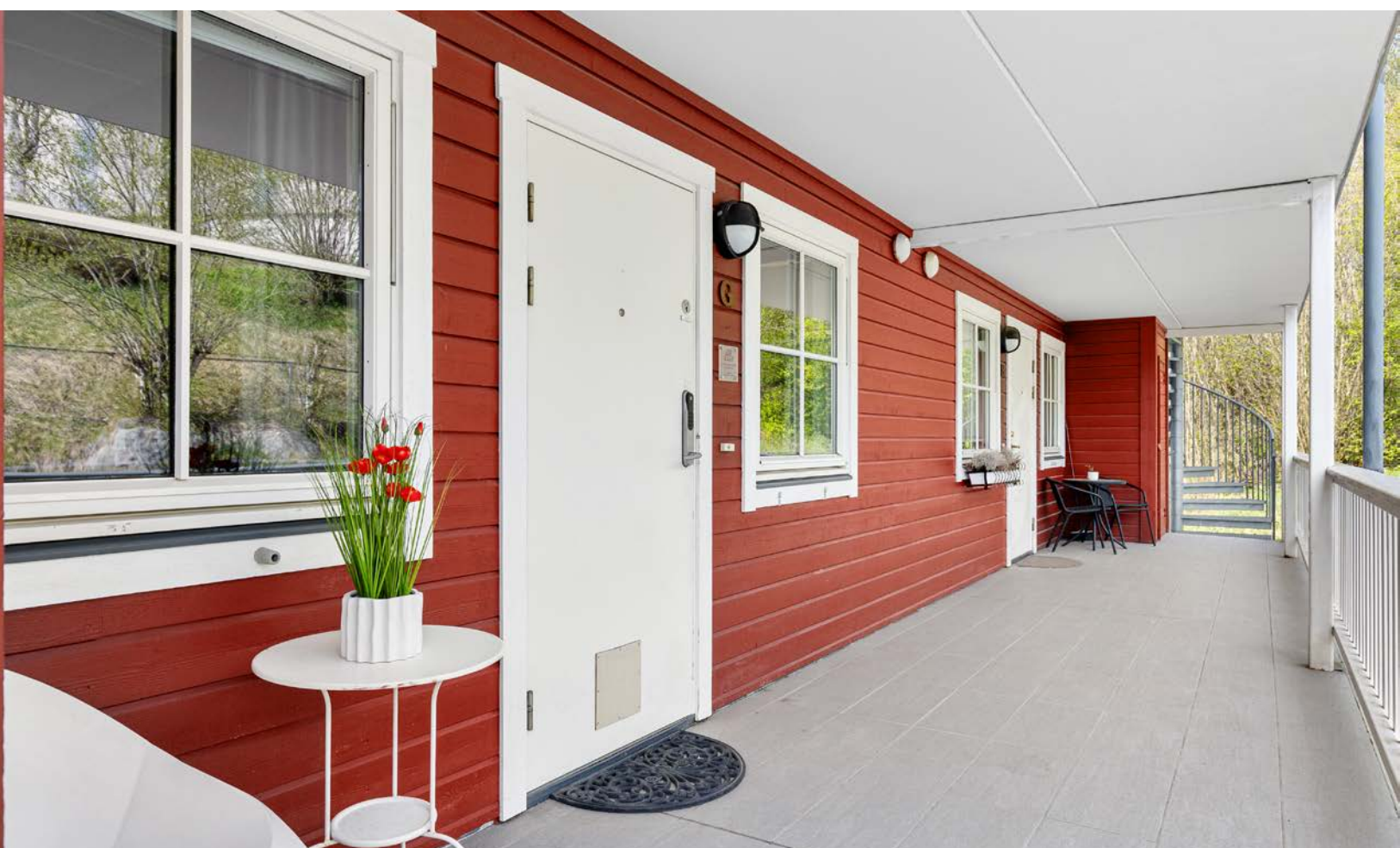


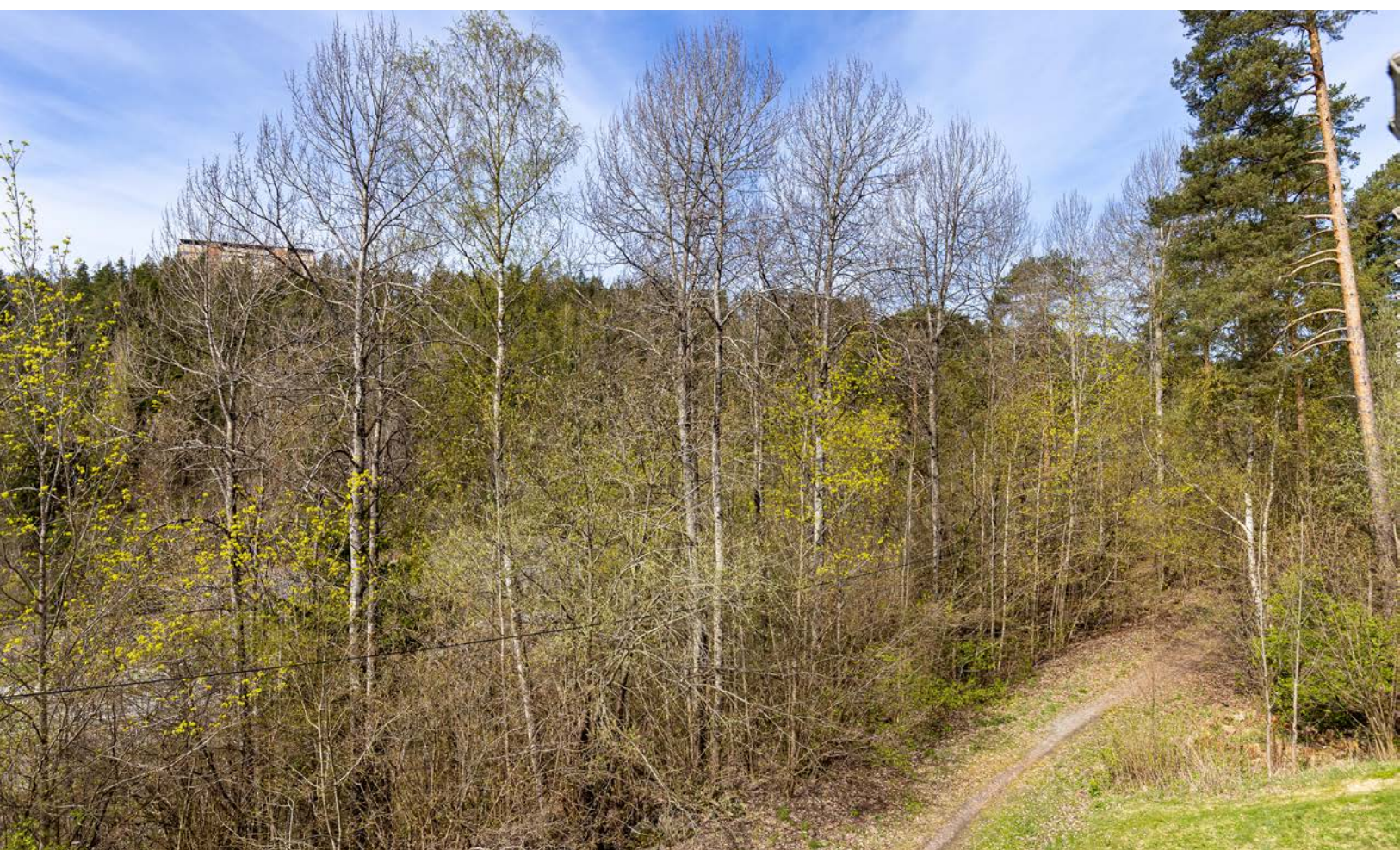




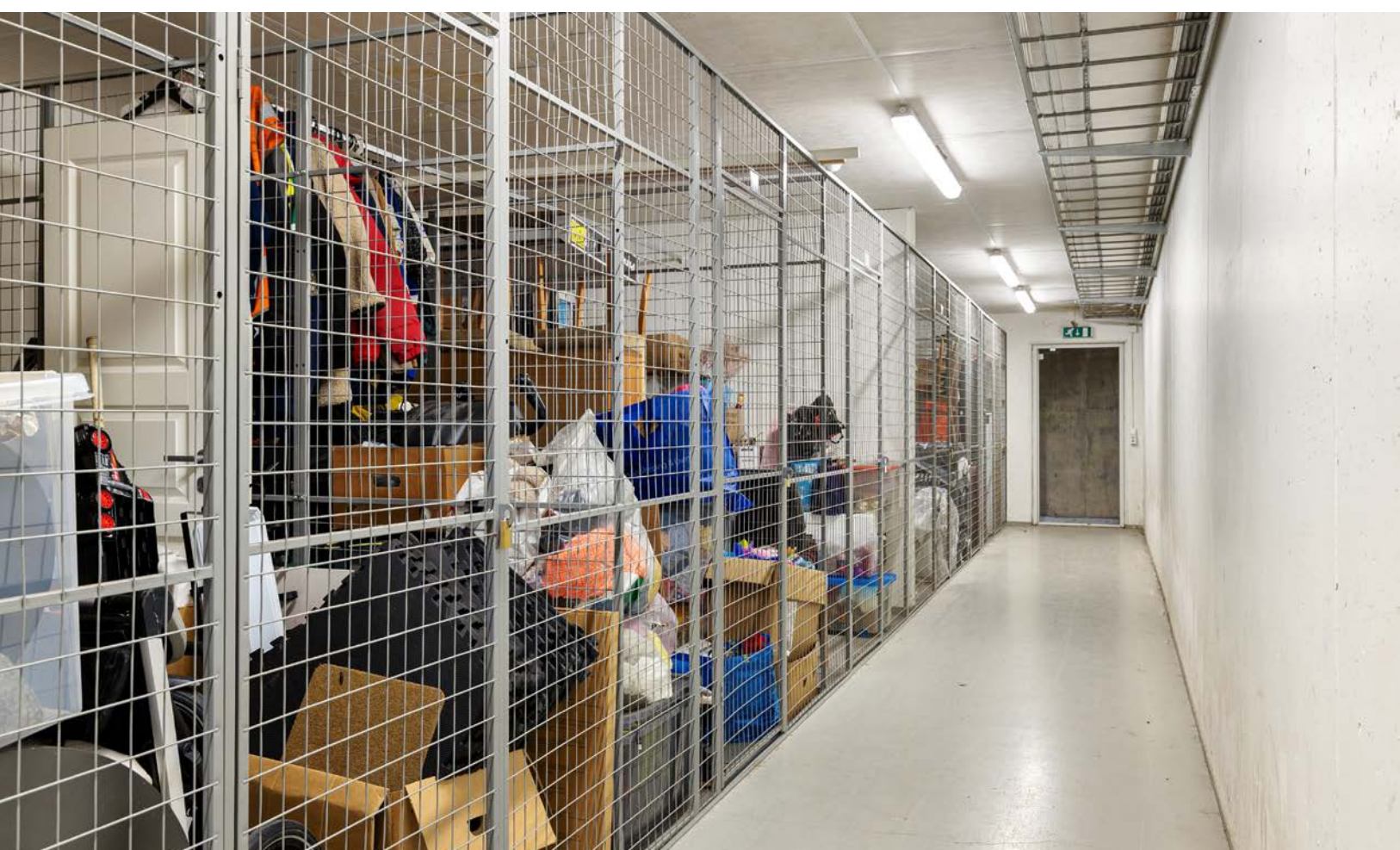
















# Plantegning



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Leilighet

📍 Skullerudbakken 10G , 1189 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 168, bnr. 130

# Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 15431-1659

Eiendomsverdi ref nr: MW1684

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Skullerud. Leiligheten har adkomst via trapp, heis og utvendig svalgang. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bod/garderobe og bad. Stue med utgang til innglasset balkong. Bod på innglasset balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasjeplass nr. 102 med elbillader i Skullerudtunet Garasjesameie samt at leiligheten disponerer kjellerbod og utebod (ved inngangsparti).

## Leilighet - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ny låskasse og dørvrider på balkongdør i 2025.

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås, kikkehull og elektronisk dørlås.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

3-speils formpressede innvendige dører.

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvteppe fra 2021 på hovedsoverom. Gulvteppe fra 2022 på det minste soverommet.

Laminatgulv i bod/garderobe. LVT vinylgulv fra 2021 i entré og stue/kjøkken. Malte veggoverflater. Veggoverflater ble malt i 2021.

Himlinger med malte betongelementer.

Andre opplysninger: Utelampe og ringeklokke ved entrédør. 2-dørs skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. 3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom, hvorav én er speilfront.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Eier opplyser at det er 2 soner med gulvvarme i entré og stue/kjøkken men at gulvvarmen ikke dekker hele gulvarealet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra byggeår.

Fliser på på gulv og vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter som har integrerte håndtak. Ny baderomsinnredning i 2019. Speil og belysning over servant. Veggmonterte hyller. Dusj med dusjvegg av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Nytt dusjbatteri og dusjgarnityr i 2026. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter i hvit høyglans. 5 glassfronter i overskap. Glasshyller og belysning i disse skapene.

Benkeplate i laminat. Barløsning mot stue. Planlimt oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøle- og fryseskap, stekeovn, kombidampovn, induksjonstopp og vinskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg/innkassing ved siden av toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Interne og synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Eier opplyser at felles avtrekksvifte er plassert på yttertak. Avtrekksventil i bod/garderobe. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på

begge soverom og i stue/kjøkken. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2022, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

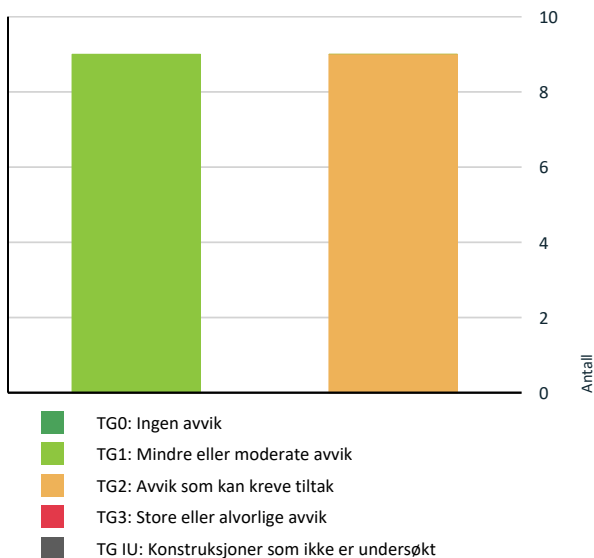
## Leilighet

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

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 05.05.1997. Kun mindre endring som hovedsakelig består i at det på opprinnelig tegning var en skillevegg mellom del av stue og kjøkken, som nå er fjernet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av leiligheten. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2002

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ny låskasse og dørvrider på balkongdør i 2025.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og balkongdør med noe alders- og bruksslitasje samt klimapåvirkning. Vinduer produsert i 2002 har høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn vinduer som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig vedlikehold må påregnes.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås, kikkehull og elektronisk dørlås.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har tidligere vært montert katteluke i døra, som nå er tettet med plater. Dette innebærer at dørens brann- og lydklassifisering ikke er intakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med denne døren, men en eventuell utskifting til en brann- og lydklassifisert dør vil ha stor innvirkning på brannmotstand og lydreduksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Vestvendt innglasset balkong. Balkongdekke i betong. Treheller på gulv. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot balkong.

Eier opplyser på forespørsel at det ikke har vært problemer relatert til innglassingen eller andre feil/mangler det bør opplyses om i tilknytning til balkongen.

Generelt om vedlikehold av balkonginnglassing: Balkonginnglassing krever periodisk kontroll. Bevegelige deler bør behandles med egnet smøremiddel iht. leverandørens anbefalinger.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Teppe fra 2021 på hovedsoverom. Teppe fra 2022 på det minste soverommet. Laminatgulv i bod/garderobe. LVT vinylgulv fra 2021 i entré og stue/kjøkken.

Vegger: Malte overflater. Veggoverflater ble malt i 2021.

Himlinger: Malte betongelementer.

Normal slitasjegrad. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Betongelementer i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 14 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 20 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils formpressede innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte dører. Det ble registrert at det er sprekk og svikt i dørterskel til hovedsoverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, men lokal utbedring må påregnes dersom avvik skal lukkes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad er fra byggeår.

Foruten visuell besiktigelse har undertegnede ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringsstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss samt sprekkdannelse i én veggflis i dusjsonen.

Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste variasjoner i indikasjonsverdiene i nedre del av vegger i dusjsonen, noe som kan indikere fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utskifting av fliser montert på et vanntett lag av tetningsmasse (membran) innebærer alltid en risiko for å beskadige det vanntette laget. En eventuell utskifting må derfor utføres av fagfolk med kompetanse på området.

Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen, og anbefales installert.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Bad er fra 2002. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk i intervallet 8-12 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 22 mm fra topp flis ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis dårlig vedheft samt noe svertesopp på silikonfuger. Det ble registrert enkelte mindre sår/merker i flisoverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer uten å utbedre fallforhold. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Silikonfugene bør utbedres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring for membran. Membran er synlig ved klemring i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved fremtidig renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

# Tilstandsrapport



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter som har integrerte håndtak. Ny baderomsinnredning i 2019. Speil og belysning over servant. Veggmonterte hyller. Dusj med dusjvegg av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Nytt dusjbatteri og dusjgarnityr i 2026. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

## 2. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

## 2. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg. Hullet er tettet med dekkklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll. Det var ikke mulig med hulltaking i området hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for fuktpåkjenning og skade, dvs. i nedre del av vegger bak dusjhjørnet/dusjbatteri, da dusjhjørnet vender mot kjøkkeninnredning og naboelighet.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter i hvit høyglans. 5 glassfronter i overskap. Glasshyller og belysning i disse skapene. Benkeplate i laminat. Barløsning mot stue. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandeblender. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert kjøle- og fryseskap, stekeovn, kombidampovn, 81 cm bred induksjonstopp og vinskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitt kjøkkeninnredning med noen sår og merker.

Eier opplyser følgende: Ulyd i ovnen når den blir varm, vifta lager lyd. Oppvaskmaskinen er noen ganger vanskelig å lukke, men den fungerer

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand.

## 2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilatorhette fra Røroshetta som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg/innkassing ved siden av toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til forettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis vannrør TG 1. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.



Rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til forettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på

# Tilstandsrapport

befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Eier opplyser at felles avtrekksvifte er plassert på yttertak. Avtrekksventil i bod/garderobe. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på begge soverom og i stue/kjøkken. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 120 liter plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Bereideren er tilkoblet med stikkontakt. For å unngå varmgang i stikkontakten anbefales det fast tilkobling med bryter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med 40A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs. Det fremgår av tilsynsrapport at det ble gjennomført el-kontroll den 13.05.2022 og at alle avvik ble lukket.

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

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

I og med at det ble foretatt eltilsyn i 2022, og påviste avvik ble lukket, bør det foreløpig ikke være behov for ny elektrofaglig kontroll.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år.



Sikringskap.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er ca. 0,91 m. Høyden er målt til underkant av innglassingen, dvs. når innglassingen er åpen. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 m når det er mindre enn 10 m ned til terreng.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

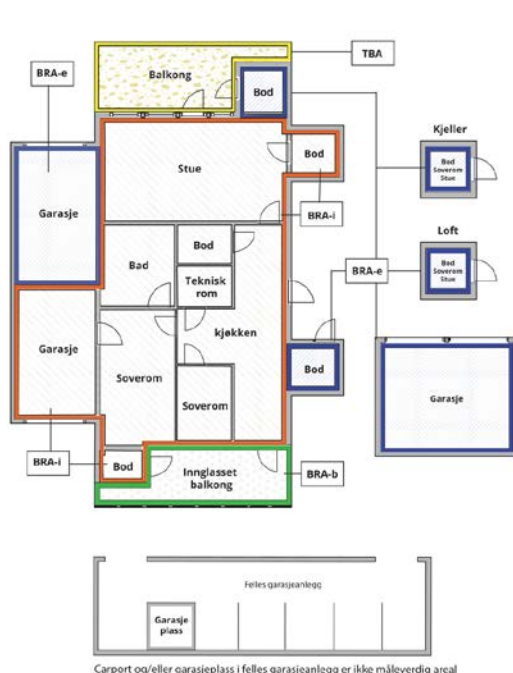
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	69	1	13	83	
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>13</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bod/garderobe, bad, bod på innglasset balkong.	Utebod ved inngangsparti.	Innglasset balkong.
Kjeller		Kjellerbod.	

#### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,43 m.

Leiligheten er målt til 67,7 m<sup>2</sup>. Balkongbod er målt til 1,5 m<sup>2</sup>. Inkludert vegg mot stue/kjøkken er boden målt til 1,7 m<sup>2</sup>. Inkludert balkongbod er leiligheten målt til 69,4 m<sup>2</sup>.

Innglasset balkong med gulvareal på 12,2 m<sup>2</sup>. Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue/kjøkken medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue/kjøkken er arealet 13,2 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 6,3 m<sup>2</sup> som er merket med nummer 202 og bod på 1,1 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Bodene er fremvist av eier. Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 05.05.1997. Kun mindre endring som hovedsakelig består i at det på opprinnelig tegning var en skillevegg mellom del av stue og kjøkken, som nå er fjernet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny varmtvannsbereider montert av Asap Rørservice AS i 2022.

Eier opplyser følgende: Vi hadde kontroll av det elektriske anlegget, da tidligere takstmann ikke hadde kunnskap. Alna elektro AS var her i 2022 og fikset opp så nå er alle punkter i rapporten lukket.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Espen Solvang Pettersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	130		0	1883 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skullerudbakken 10G

### Hjemmelshaver

Skullerudbakken 8-10 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1202/SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG	985055092	1202	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Pettersen Espen Solvang, Stjernstrøm Melinda Rebecca

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

18

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Bygningen består av 3 etasjer + garasjekjeller.

Grunnmur i betongmur.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.

Utfyllende yttervegger i bindingsverk. Yttervegger er hovedsakelig kledd med liggende utvendig panel.

Yttertak er teknet med takstein og takpapp.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Flislagt gulv. Spilerekverk i stål. I tillegg er det utvendig spiraltrapp/rømningstrapp i stål.

Heis.

Utvendige svalganger med flislagte gulv.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler og vedlikeholdsplan.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP4163204			

### Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Melinda Stjernstrøm

Espen Solvang Pettersen

---

## Boligen

Skullerudbakken 10G

1189 OSLO

0301-168/130/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

2 små skader på fliser  
Vannskade på baderoms møbel  
Ved servant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte ny dusj og blandebatteri Jeg gjorde dette selv med hjelp av en rørlegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Asap rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Alna electro

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi hadde kontroll av det elektriske anlegget, da tidligere takstmann ikke hadde kunnskap Alna elektro var her og fikset opp så nå er alle punkter i rapporten lukket.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

<10Bq/m<sup>3</sup>

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Ulyd i ovnen når den blir varm, vifta lager lyd.  
Oppvaskmaskinen er noen ganger vanskelig å lukke, men den fungerer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skjøren & Partners AS  
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO  
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Deres ref.: 1009260021 . Vår ref.: 5446-1-1202

Dato: 18.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Skullerudbakken 8-10 Borettslag  
Organisasjonsnr: 985055092  
Andelseier: Pettersen, Espen Solvang  
Medeier: Stjernström, Melinda Rebecca  
Leilighetsnummer: 1202  
Adresse: Skullerudbakken 10 G, 1189 OSLO  
Andelsnummer: 18  
Gnr. 168  
Bnr. 130  
Borettsinnskudd: Kr. 879 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP4163204.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Eget garasjeanlegg på området (Skullerudtunet Garasjesameie) hvor alle må kjøpe garasjeplass. Garasjeanlegget er felles med flere boligselskap i nærheten. Garasjeplass følger leiligheten ved salg (leie pr. mnd. kommer i tillegg til felleskostnadene). Vedtekter for garasjesameiet kan fåes ved henvendelse til forretningsfører. Ingen kjente bestemmelser om dyrehold. Selskapet har ikke husordensregler. Selskapet har egen internettside: [www.skullerudbakken.no](http://www.skullerudbakken.no) Styret har bestemt å øke fellesutgiftene med 2% fra Juli 2023.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98207844470
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	6 803 123,00
Innfrielsesdato:	30.12.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 617,05,-  
Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 768,05
Internett	424,00
Garasje	425,00

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	274,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 711,-
Annen formue:	13 138,-
Gjeld:	300 215,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98207844470
Restsaldo:	299 518,00
Kapitalkostnader:	1 704,88
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 299 518,00,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kjell Webjørnsen, e-post:[skullerudbakken8-10@styrerommet.no](mailto:skullerudbakken8-10@styrerommet.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](mailto: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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- 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

## **HUSORDENSREGLER FOR SKULLERUDBAKKEN 8-10 BRL**

### **Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.10.2008**

---

#### **§ 1. FORMÅL**

Husordensreglene skal sikre trivsel og trygghet for beboerne i borettslaget, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø.

For garasjeanlegget gjelder egne regler.

#### **§ 2. GENERELT**

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og sørge for at reglene blir gjort kjent for alle som gis adgang til leiligheten.

Andelseier kan bli erstatningspliktig for enhver skade/kostnad som skyldes overtredelse av husordensreglene.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

#### **§ 3. RO**

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00-07.00.

Støyende aktivitet er ikke tillatt mellom kl. 20.00-08.00 på hverdager og kl. 20.00-10.00 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må naboer varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og/eller medføre støy-/støvplager for andre i borettslaget, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Musikkøvelser som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00-08.00 og heller ikke i helger og på helligdager.

#### **§ 4. FELLESAREALER**

Med fellesarealer menes svalganger, trapper og trapperom, kjeller samt bodområder.

Fellessarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til risting av sengeklær, tepper eller liknende. All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasje, kjeller og bodområder skal alltid være låst.

## **§ 5. SKILTING OG NØKLER**

Navneskilt på postkasser bestilles hos styret. Nye andelseiere får postkasseskiltene gratis, mens ytterligere skilt eller endringer bekostes av den enkelte andelseier. Andelseier plikter å sørge for at skiltingen er korrekt. Annen skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

Den enkelte andelseier plikter å ha kontroll på nøkler som følger leiligheten, herunder systemnøkler til garasje/fellesarealer, elektronisk garasjeportåpner og postkassenøkler. Andelseier kan bli erstatningspliktig ved tap av disse. Kun styret har myndighet til å bestille nye eksemplarer.

## **§ 6. SØPPEL**

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Papir- og kartongavfall plasseres i papircontainerne.

Følgende typer avfall skal ikke plasseres i eller rundt containerene:

- Brannfarlig avfall og spesialavfall (maling/kjemikalier, spraybokser, batterier m.m)
- Elektronikk og hvitevarer (TV, radio, komfyr, vaskemaskin, PC m.m)
- Møbler og interiør (sittemøbler, bord, hyller, lamper, m.m)
- Kjøretøy- og sportsrelatert avfall (bildeler, dekk, ski, sykler m.m)
- Byggrelatert avfall (planker, gipsplater, betong, glass m.m)

Avfall som ikke kan kastes i containerene skal den enkelte andelseier selv frakte til egnet deponeringsplass.

## **§ 7. BALKONGER**

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende eller er til sjenanse for naboene.

Bruk av gassgrill/elektrisk grill er tillatt, men må brukes med aktsomhet med tanke på brannfare, sjenanse m.m. All bruk av kullgrill på balkongene er forbudt.

## **§ 8. DYREHOLD**

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, så lenge dette ikke beviselig er i strid med norsk lov, til sjenanse eller trussel mot øvrige brukere av eiendommen eller mot eiendommen i seg selv. Andelseier plikter å rydde opp dyrets etterlatenskaper på fellesområdene.

Ved gjentatte brudd på denne bestemmelsen kan styret beslutte å inndra andelseierens tillatelse til dyrehold i borettslaget.

## **§ 9. GANGVEIENE**

Ferdseil med motorkjøretøy på gangveien skal begrenses til nødvendig sykefrakt, tjenestebiler, frakt av tung last o.l. Kjøring skal foregå i gangfart.

Drosjer skal normalt bestilles til og forlates på parkeringsplassene. Det er forbudt å parkere på gangveier/snuplass utover den tid som er nødvendig for av-/pålessing.

## **§ 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER**

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle, på borettslagets hjemmeside eller per brev når det er mest hensiktsmessig.

**Vedtekter  
for  
Skullerudbakken 8-10 Borettslag    Org. nr. 985055092**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.06.2006.**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Skullerudbakken 8-10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

## 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, komfyrhette, avtrekksmotor for ventilasjon og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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

# 9. Generalforsamlingen

## 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

Gjeldende vedtekter

**VEDTEKTER  
FOR  
SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling, den 28.10.2002.

**§ 1. LAGETS NAVN**

(1) Lagets navn (firma) er Skullerudbakken 8-10 Borettslag med forretningskontor i Gnr. 168, Bnr. 130 i Oslo.

Laget er et andelslag med begrenset ansvar.  
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

**§ 2. FORMÅL**

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f. eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE**

(1) Andelene lyder på kr. 100,-

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

#### **§ 4. OVERFØRING AV ANDELER**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 3.

(3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan - utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

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

(5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(7) En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

(8) Ved salg, bytter, overføringer av andels- og borettsbevis og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

#### **§ 5. FORKJØPSRETT**

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## **§ 6. LEIEKONTRAKT**

- (1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.
- (2) Laget kan si opp leiekontrakten med 1 mnd varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (3) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 6 måneders varsel.
- (4) Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.
- (5) Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.
- (6) Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

## **§ 7. EKTEFELLES OG ANDRE HUSSTANDSMEDLEMMERS RETTIGHETER VED SAMLIVSBRUDD**

- (1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med 6 måneders varsel.
- (2) Gjøres retten ikke gjeldende innen 1 måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

## **§ 8. STYRET**

- (1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år.
- (3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 9. STYRETS OPPGAVER**

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmeliket gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

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

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

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

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

## **§ 10. FORRETNINGSFØRSEL**

(1) Styret engasjerer lagets forretningsfører.

## **§ 11. GENERALFORSAMLING**

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

## **§ 12. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.

- a) Opptaking av navnefortegnelse.
- b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
- c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp/refereres.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

### **§ 13. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Framleiere av lagets boliger, har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

(5) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(6) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

### **§ 14. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSBERETNING**

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

(4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er intrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

### **§ 15. REVISJON**

(1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

### **§ 16. OPPLØSNING**

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

(4) Det vises forøvrig til kapittel 13 i lov om borettslag om oppløsning og fusjon.

### **§ 17. VEDTEKSENDRINGER**

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

28.10.2002

**VEDTEKTER  
FOR  
SKULLERUDTUNET GARASJESAMEIE**

**vedtatt på sameiermøte den 19. desember 2002.**

**1. Lagets medlemmer m.v.**

Skullerudtunet Garasjesameie er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget med gnr. 468 bnr. 1. Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie som består av eierne av garasjeanlegget.

Eiere av garasjeanlegget er følgende boligselskap med eierbrøk:

Skullerudtunet 1 Borettslag	gnr. 168 bnr 126	Eierbrøk 14/104
Skullerudtunet 2 Borettslag	gnr. 168 bnr 127	Eierbrøk 16/104
Skullerudtunet 3 Borettslag	gnr. 168 bnr 128	Eierbrøk 16/104
Skullerudtunet Terrasse Sameie	gnr. 168 bnr 129	Eierbrøk 34/104
Skullerudbakken 8-10 Borettslag	gnr. 168 bnr 130	Eierbrøk 24/104

Garasjeanlegget består av totalt 104 parkeringsplasser.

**2. Garasjeanleggets oppgaver**

Skullerudtunet Garasjesameie skal gjennomføre drift og vedlikehold av garasjene med tilhørende nedkjørsel. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

**3. Styret**

3.1 Styret består av 5 medlemmer og 5 varamedlemmer. Styreleder velges for 2 år om gangen. Følgende deltagende boligselskaper velger ett styremedlem og ett varamedlem hver:

- a. Skullerudtunet 1 Borettslag
- b. Skullerudtunet 2 Borettslag
- c. Skullerudtunet 3 Borettslag
- d. Skullerudtunet Terrasse Sameie
- e. Skullerudbakken 8-10 Borettslag

- 3.2 Representanter til styret i garasjesameiet velges blant styret i de deltakende boligselskap eller blant andelseiere innenfor de respektive boligselskap. Styret i boligselskapene peker selv ut sine representanter. Dersom det ikke er valgt en representant til styret i garasjesameiet vil styreleder fra det aktuelle boligselskapet anses som valgt. Styreleder utpeker da selv en varamann.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjene med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 3.7 Styret skal sørge for at garasjesameiet vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring.
- 3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og tegner dets navn.

#### **4. Årsmøtet**

Garasjesameiets øverste organ er årsmøtet. De til enhver tid sittende styremedlemmer i boligselskapene, jfr. punkt 1, innkalles til årsmøtet. Hvert av boligselskapene har det antall stemmer som det antall garasjeplasser de representerer, jfr. eierbrøk under vedtektenes § 1. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned og helst etter at generalforsamling/sameiermøte er avholdt i de fem boligselskapene. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for eierne minst 8 dager før møtet.

- 4.1 Saker som skal behandles på årsmøtet må bekjentgjøres for styrene i boligselskapene senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt garasjesameiets styre innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for eierne. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

- 4.2 Årsmøtet velger møteleder. Det velges en referent samt en person til å undertegne protokollen. Leder for garasjesameiets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.
- 4.3 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall av 104 stemmer.

Årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkommne forslag
- Planer for kommende år
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsettelse av godtgjørelse for revisor og styrets medlemmer

- 4.4 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10% av sameierne skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

## **5. Fordeling av kostnader**

- 5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser, jfr. punkt 1. Betalingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/104. Boligselskapene inndriver kostnaden for den enkelte parkeringsplass sammen med husleien / fellesutgiftene i sitt boligselskap og overfører sin totale andelen til garasjesameiet. Det er sameierne selv som er ansvarlige overfor garasjesameiet for sin andel av kostnadene.
- 5.2 Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av garasjesameiet skal alle innestående midler på lagets konti, etter at Garasjesameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i garasjesameiet, jfr.5.1.

## **6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser**

- 6.1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med salget av eiendommene. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter ønske fra de berørte garasjeplassiere. Ved utleie av parkeringsplass skal styre og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker.
- 6.2 Det er ikke tillatt å leie ut til andre enn garasjesameiets medlemmer og beboere i Skullerudbakken 12.

- 6.3 Garasjeplass kan bare overføres sammen med den boligen som garasjeplassen er knyttet til.

### **7. Garasjeanlegget - bruk**

- 7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.
- 7.2 Eiere av garasje plass kan bytte fra sommerdekk til vinterdekk og motsatt på sine biler i garasjen så lenge de ikke er til bry eller hindrer andre eiere. Ingen annen form for mekaniske reparasjoner er tillatt.
- 7.3 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- 7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

Vedtektene endret på ordinært sameiermøte 21. juni 2004.

Vedtektene endret på ordinært sameiermøte 7. juni 2011.

Vedtektene endret på ordinært sameiermøte 28.05.2014.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5446

SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Langerud sykehjem .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Finansiering av vedlikehold

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tahir fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tahir fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble (velges i møte) og (velges i møte) foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5446 Skullerudbakken 8-10 Brl.pdf

2. 5446 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 68 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Webjørnsen

---

Sak 8

## Finansiering av vedlikehold

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har sammen med Obos hatt møte der vi har energikartlagt våre bygg. Vi har nå energimerke rød E. Eu's krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030 og 22 % innen 2035.

Se vedlegget for de ulike tiltaktene som foreslås.

### Styrets innstilling

Styret forslag er at vi tar opp et lån på 1 500 000,- med 15 års betalingstid. Dette øker fellesutgiftene med 460,- når vi medregner rentefradraget. Ved skifte til luft til luft varmepumpe beregner man at på vår boligmasse at man bruker 7 904 kwh ved skifte til varmepumpe så vil dette gå ned til 4 661 kwh. Noe som gir en besparelse på 3 243 kwh. Ved en strømkostnad på 1,50 utgjør dette kr. 4 865,-. Hvis vi tar utgangspunkt i disse tallene så vil dette gi en årlig merkostnad på 655,-

### Forslag til vedtak

Det tas opp et lån på 1.500.000 kr for finansiering av vedlikehold.

### Vedlegg

3. 5446 sak årsmøte.pdf

---

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Aarvold, Sven Mozart**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 12:58:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y2PEF-8EEAT-EAFMP-K5YL2-BCUUN-YWZK6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

7 av 18

**SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 055 092, KUNDENR. 5446**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>461 042</b>	<b>433 875</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 605	121 562
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-74 227	-85 275
Økning egenkapital i fellesanlegg		-18 731	-9 121
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-94 563</b>	<b>27 166</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>366 479</b>	<b>461 042</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		418 130	505 937
Kortsiktig gjeld		-51 651	-44 895
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>366 479</b>	<b>461 042</b>

**SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 055 092, KUNDENR. 5446**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 480	1 371 000	1 424 000	1 446 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 417 480</b>	<b>1 371 000</b>	<b>1 424 000</b>	<b>1 446 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 588	-9 588	-9 588	-9 588
Styrehonorar	4	-68 000	-68 000	-68 000	-68 000
Revisjonshonorar	5	-6 276	-7 471	-8 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-59 408	-56 498	-59 000	-62 500
Konsulenthonorar	6	-7 751	-6 125	-5 000	-4 500
Drift og vedlikehold	7	-66 248	-86 199	-180 000	-72 500
Forsikringer		-81 546	-70 358	-73 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-223 282	-193 133	-229 000	-244 275
Garasjer		0	0	-122 400	0
Kostnader sameie	16	-184 652	-113 437	-4 000	-122 400
TV-anlegg/bredbånd		-224 472	-207 077	-228 000	-238 000
Andre driftskostnader	9	-70 973	-74 051	-73 400	-63 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 002 197</b>	<b>-891 937</b>	<b>-1 059 888</b>	<b>-970 263</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>415 283</b>	<b>479 063</b>	<b>364 112</b>	<b>475 737</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 106	4 872	800	3 000
Finanskostnader	11	-422 994	-362 374	-413 000	-400 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-416 888</b>	<b>-357 502</b>	<b>-412 200</b>	<b>-397 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 605</b>	<b>121 562</b>	<b>-48 088</b>	<b>78 737</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	121 562		
Fra opptjent egenkapital		-1 605	0		

**SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 055 092, KUNDENR. 5446**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	26 180 200	26 180 200
Tomt		3 225 000	3 225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	47 995	29 264
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 453 195</b>	<b>29 434 464</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 420	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 392	18 216
Driftskonto OBOS-banken		269 777	373 314
Sparekonto OBOS-banken		118 541	114 406
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>418 130</b>	<b>505 937</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 871 325</b>	<b>29 940 401</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		2 110 924	2 112 529
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 113 324</b>	<b>2 114 929</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 898 750	6 972 977
Borettsinnskudd	14	20 807 600	20 807 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 706 350</b>	<b>27 780 577</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 906	0
Leverandørgjeld		3 445	3 103
Påløpte renter		2 300	36 400
Påløpte avdrag		0	5 392
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 651</b>	<b>44 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 871 325</b>	<b>29 940 401</b>
Pantstillelse	15	29 807 600	29 807 600
Garantiansvar	16	127 729	111 350

Oslø, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Skullerudbakken 8-10 Borettslag

Kjell Webjørnsen

Ole Harald Heggen

Stian Andre W. Heiberg

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 172 968
Garasjeleie	122 400
Internett	122 112
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 417 480</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 588</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 68 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 330, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 276.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 751
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 751</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 364
Drift/vedlikehold elektro	-19 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 778
Kostnader dugnader	-2 116
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-66 248</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 390
Renovasjonsavgift	-95 893
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-223 282</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 010
Container	-5 838
Verktøy og redskaper	-3 371
Driftsmateriell	-2 593
Renhold ved firmaer	-24 155
Snørydding	-18 909
Andre fremmede tjenester	-1 920
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 330
Andre kontorkostnader	-2 244
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 475
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-70 973</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 135
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
Andre renteinntekter	618
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 106</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-422 994
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-422 994</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 2002	25 215 200
Tillegg på bygninger	965 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 180 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.168/bnr.130

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2019	-7 475 000
Nedbetalt tidligere	502 023
Nedbetalt i år	74 227
	-6 898 750
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 898 750</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-20 807 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 807 600</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 807 600
Pantelån	6 898 750
<b>TOTALT</b>	<b>27 706 350</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 180 200
Tomt	3 225 000
<b>TOTALT</b>	<b>29 405 200</b>

**NOTE: 16**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 24/104 deler av Skullerudtunet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasjesameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasjesameiet og utgjør kr 127 729.

Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasjesameiet er inntatt under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

## **Sak 1:**

Styret har sammen med Obos hatt møte der vi har energikartlagt våre bygg. Vi har nå energimerke rød E. Eu's krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030 og 22 % innen 2035.

### **Varmepumpe luft til luft har en levetid på ca.15 år**

Prisen på en luft-til-luft-varmepumpe avhenger av merke, modell og hvor avansert den er. De kraftigste modellene med tidsstyring og temperaturkontroll er naturlig nok dyrere enn de enkle som kun har termostat. Gode varmepumper koster normalt 18-30.000 kroner inkludert montering. + varmepumpe hus.

Ved 1 kwh. Strøm får man gjerne 2,5-3,5 kwh varmeenergi tilbake. Dvs. reduksjon i forbruket. at varmen blir fordelt jevnere i leiligheten.

Gode grunner til å velge luft-til-luft-varmepumpe:

- Er lett å installere, og kan benyttes i de fleste boliger.
- Har termostatstyring som gir reduserte strømkostnader.
- Koster relativt lite med tanke på hvor mye energi du sparer.
- Kan kjøres i revers, og dermed fungere som aircondition.
- Sørger for jevn varme og filtrerer vekk støvpartikler.
- 

Lønnsomhetsberegning. Strømkostnader fremover er vanskelig å spå men et forbruk på 7 900 kwh. (som er på vår leilighet størrelse i Oslo) vil en besparelse være 3 250 kwh. Ved høyere forbruk vil besparelsen bli høyere.

Ved å montere varmepumpe så vil energimerke gå ifra rød E til gul D noe som gir energibesparelse på 19 % og Eu-direktivet har satt at dette skal reduseres med 16 % innen 2030 og 22 % innen 2035. ved å skifte vindu vil vi få energimerke C.

### **Male bygget**

Bordkledning yttervegg bør overflatebehandles hvert 8-12 år, styret har satt at dette bør gjøres innen 2027.

### **Vinduer**

I 2019 ble vinduene i 3 etasje byttet dette bør nå gjøres i 1 og 2 etasje da det begynner å bli slitasje på disse med punkterte glass. Trevindu bør overflatebehandles hvert 6 år, Maling kan fås av styret. Den enkelte beboer bør utføre kontinuerlig vedlikehold av hengsler, lukkemekanisme og tetningslister hvert 5 år.

Majoriteten av vinduene og dørene i boligselskapet er hovedsakelig fra byggeår 2002. Boligselskapet gjennomførte et vindu og balkongdørprosjekt i 2019. Under dette prosjektet ble vinduene og balkongdørene, til leilighetene i tredje etasje som ikke har innglassert balkong skiftet. De originale vinduene har en estimert U-verdi på 1,6 W/m<sup>2</sup>K. Vinduene som ble skiftet i 2019 har en U-verdi på 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Til sammenligning skal nye vinduer i dag ha en U-verdi på 0,8 – 1,2 W/m<sup>2</sup>K, i henhold til TEK 17.

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene.

Ved utskifting av originale vinduer og luft til luft varmepumpe vil byggene ha energimerke C

**Styret forslag er at vi tar opp et lån på 1 500 000,- med 15 års betalingstid. Dette øker fellesutgiftene med 460,- når vi medregner rentefradraget. Ved skifte til luft til luft varmepumpe beregner man at på vår boligmasse at man bruker 7 904 kwh ved skifte til varmepumpe så vil dette gå ned til 4 661 kwh. Noe som gir en besparelse på 3 243 kwh. Ved en strømkostnad på 1,50 utgjør dette kr. 4 865,-. Hvis vi tar utgangspunkt i disse tallene så vil dette gi en årlig merkostnad på 655,-**

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5446 Selskapsnavn: SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

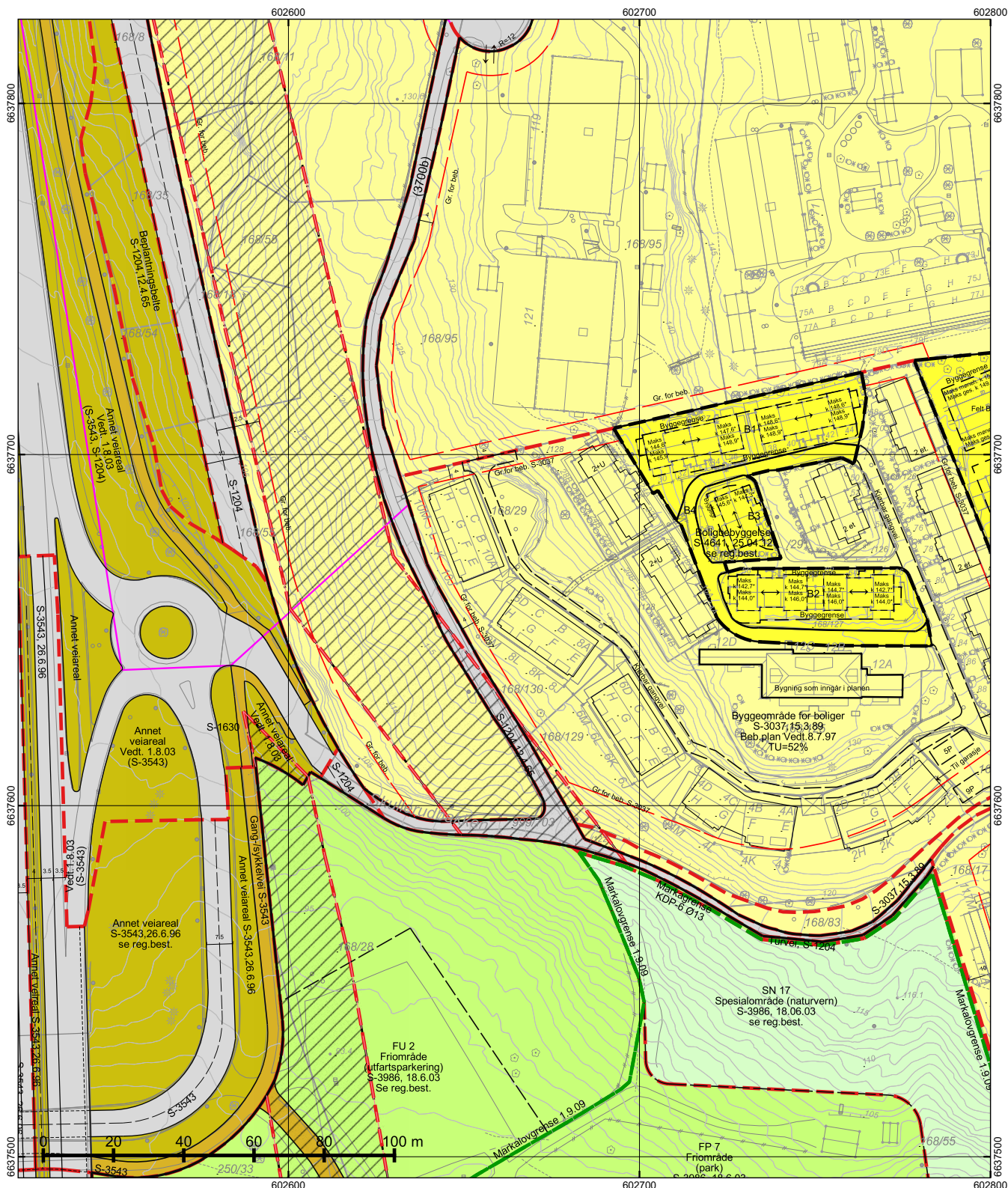
Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 17.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 154623/ 86528727	Deres ref.:
Adresse: Skullerudbakken 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/130	

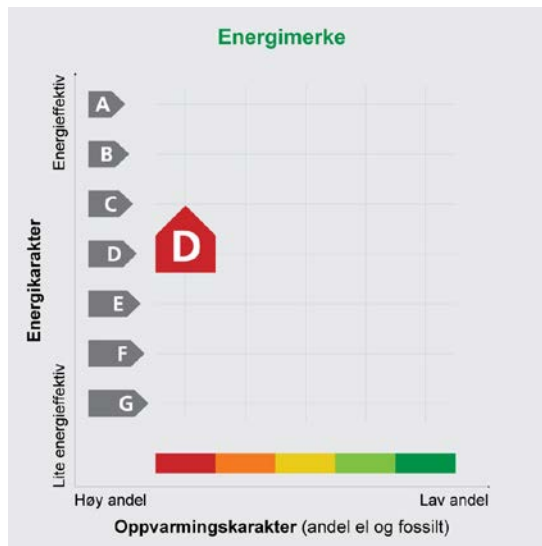
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	611 - Naturvernområde
	1110 - Boligbebyggelse
	RbFareOmråde
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense
	Inn-/utkjøring
	Regulert møneretning

Adresse	Skullerudbakken 10 G
Postnr	1189
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	18 / 1202
Gnr.	168
Bnr.	130
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1257500
Dato	30.04.2021



Innmeldt av	Maren Goderstad
-------------	-----------------

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

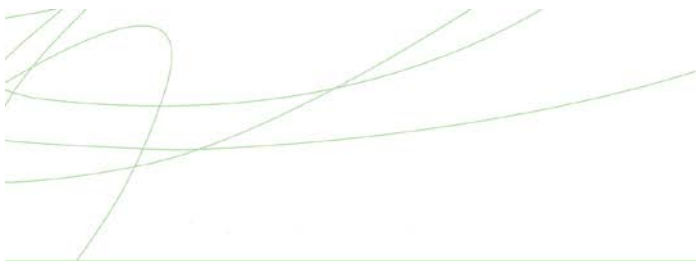
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

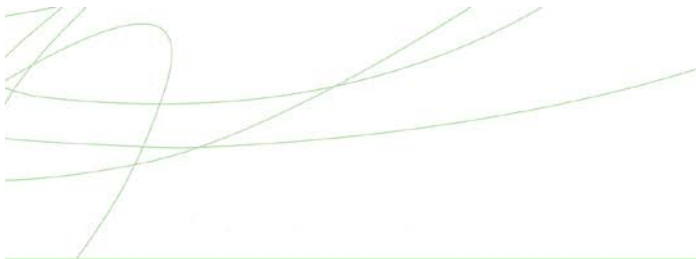
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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



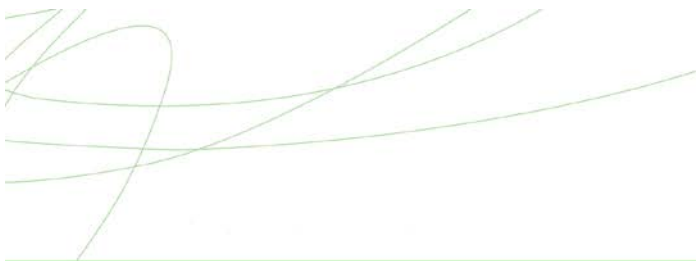
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2002
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	80
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Mekanisk avtrekk
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skullerudbakken 10 G

Postnr/Sted: 1189 Oslo

Leilighetsnummer: 1202

Bolignr:

Dato: 30.04.2021 13:33:46

Energimerkenummer: A2021-1257500

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Maren Goderstad

Gnr: 168

Bnr: 130

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertilta

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Nabolagsprofil

Skullerudbakken 10G - Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skullerudkrysset Linje 70N, 76	2 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Sæter Linje 13, 19	5 min 2.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 8.2 km

## Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	24 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	5 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	4 min 3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 4.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

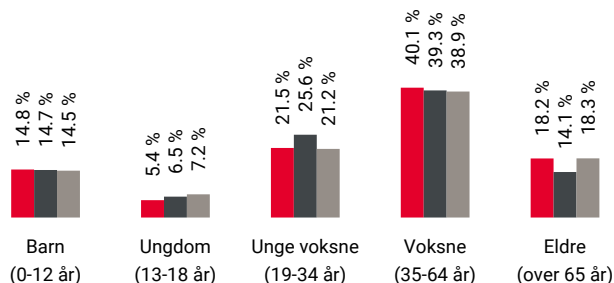
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Skullerudhøgda barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 89 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Skullerud PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	11 min 0.9 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



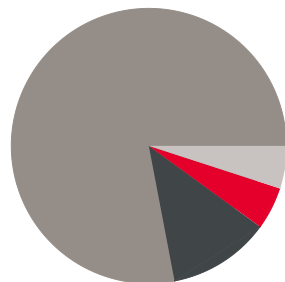
### Støynivået

Lite støynivå 83/100

## Sport

	Leirskallen flerbrukshall Turnhall	11 min	0.9 km
	Oscar dals vei balløkke Ballspill	15 min	1.3 km
	Skullerud Sport Senter	11 min	
	EVO Lambertseter Senter	4 min	

## Boligmasse



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

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

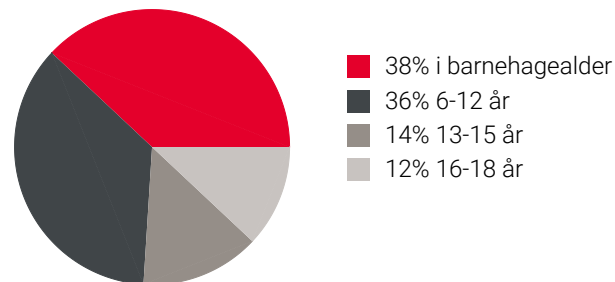
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Mortensrud Torg	3 min
	Vitusapotek Bogerud	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 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%



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





## 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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skullerudbakken 10G  
1189 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Eivind Braastad

**Telefon:** 986 30 821  
**E-post:** eivind.braastad@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre