SKULLERUDBAKKEN 42

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Info, møter, vedtekter borettslag
Regulering og arealbekreftelse
Ferdigattest & byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
SKULLERUDBAKKEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skullerudbakken 42, 1189 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 168 BNR 127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKULLERUD NORD

Verdivurdert til

6 500 000

300 000	6 800 000	65 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	104 m²
BRA	104 m²
Tomt	2 699 m²
Byggeår	2000

Fellesutgifter	7 700
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skullerudbakken 132				08.06.2021	7 400 000	**8 100 000**	54 000	8 154 000	**64 205**
	127 m²	2013	9 154 m²	4 sov						
2	Skullerudbakken 146				02.11.2023	8 350 000	**8 000 000**	40 000	8 040 000	**64 320**
	125 m²	2012	9 160 m²	3 sov						
3	Skullerudbakken 134				30.08.2022	8 490 000	**8 490 000**	47 000	8 537 000	**65 669**
	130 m²	2013	9 154 m²	4 sov						
4	Skullerudbakken 70				16.03.2021	4 900 000	**5 400 000**	879 000	6 279 000	**61 559**
	102 m²	1999	2 704 m²	3 sov						

Boligen er fordelt på to plan med entré, stue, kjøkken og wc på første plan og tre soverom, bad/wc og vaskerom på andre plan. Stuen er hyggelig med peis, god plass til sofa og spiseavdeling samt at det er utgang til uteplass. Stort og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer og god skap/benkplass. Soverommene har god størrelse med plass til dobbelseng og skap. Hovedbadet er stort og pent med dusjhjørne, servant med overspeil og toalett. Det er toalett på første plan samt utvendig bod. Uteplassene er barnevennlige og romslige med sittegrupper. Det medfølger garasjeplass i lukket anlegg. Beliggenheten er hyggelig med kort vei til marka og skoler/barnehager.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

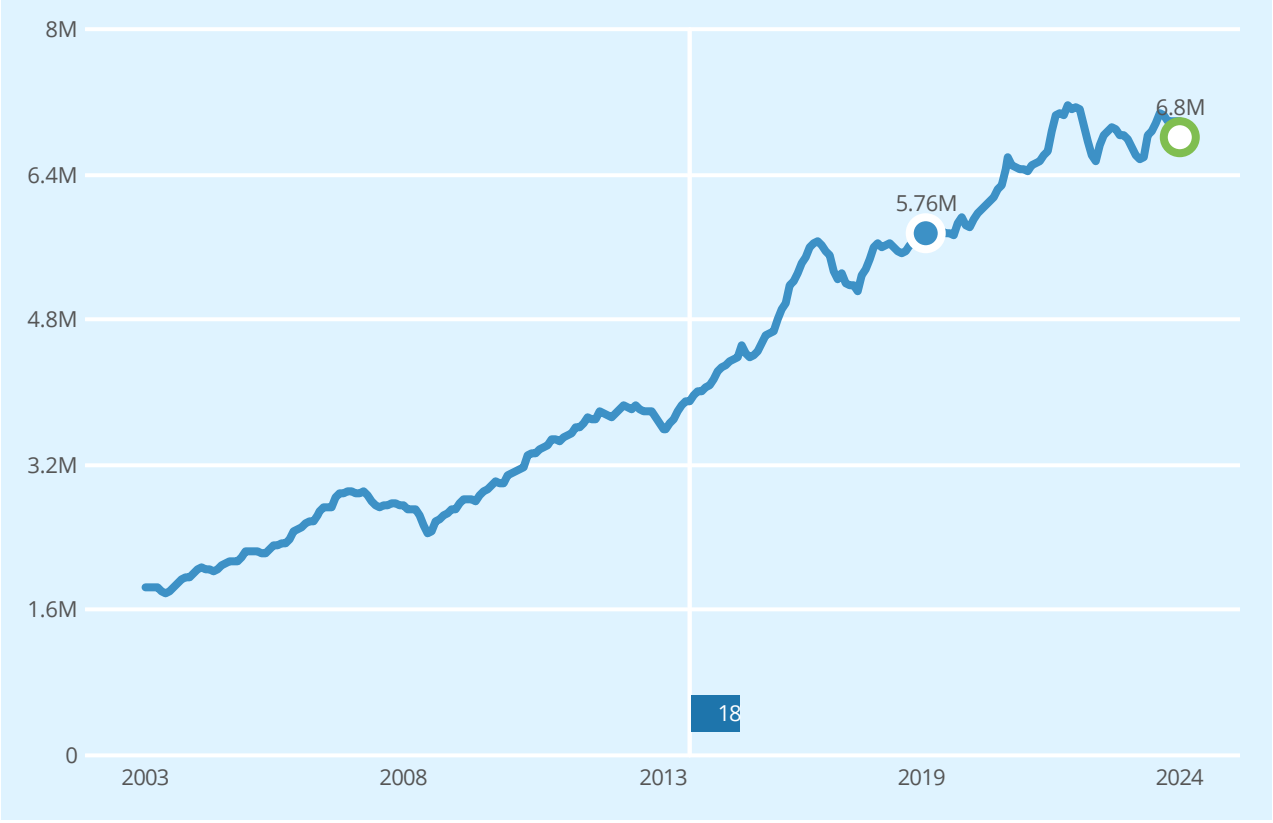
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

PrivatMegleren Frontline 26.09.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+11 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.04.2019	08.05.2019	26.08.2019	4 850 000	5 200 000	556 681	5 756 681

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

10
rekkehus til salgs

9.0M
8.7M
8 359 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

29
rekkehus solgt

9.4M
9.1M
8 915 000 Salgspris i snitt
8 657 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 298 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

73 304 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

65 385 Skullerudbakken 42
Totalpris 6 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Skullerudbakken 42, 1189 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 127

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 05.09.2024 **Rapportdato:** 25.09.2024 **Oppdragsnr.:** 12699-1874 **Referansenummer:** OF4625

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold er ikke vurdert i borettslag og sameier.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Rekkehus - Byggeår: 2000

Gå til side

UTVENDIG

Rekkehus over to plan.
Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder.
Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Kontroll fra loftstige da loftet ikke har gangbart gulv. Visuell kontroll.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glass.
Inngangsdør med glassfelt.
Terrasse fra stuen i trekonstruksjoner, nylig etablert utført som egen arbeid. Cirka 18 kvm.
Terrasse ved inngang i trekonstruksjoner.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad. Nylig malt stedvis 2024.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue, ca 5mm skjevhet, 10mm på soverom 1 samt cirka 13mm på soverom 2. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2. Det er normalt med enkelte skjevheter i eldre bygninger.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Peisovn med glassinnsats i stuen.
Boligen har malt tretrapp. Nylig malt 2024.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.
- Dører er utbedret i 2024.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

BAD:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder: antas byggeår.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra dør til sluket i dusj.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.
Det er antatt mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

ROM MED SLUK:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder: Antas byggeår.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg samt laminat. Rommet har ingen varmekilde. Svakt fall, motfall målt fra dør til sluket. Avløp er ført direkte til sluk fra vaskemaskin.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og hyller for oppbevaring.
Det er avtrekk via ventil.
Hulltaking vurderes som unødvendig da rommet ikke har noen dusjsone med direkte vannbelastning på vegger med dusj.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

- Byttet svelleskadet front 2024.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

SPESIALROM

WC:

Toalettrom med malte flater. Utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk i himling.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på vaskerom. Dren ved gulvet.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmur av betong / såle mot grunn.
Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

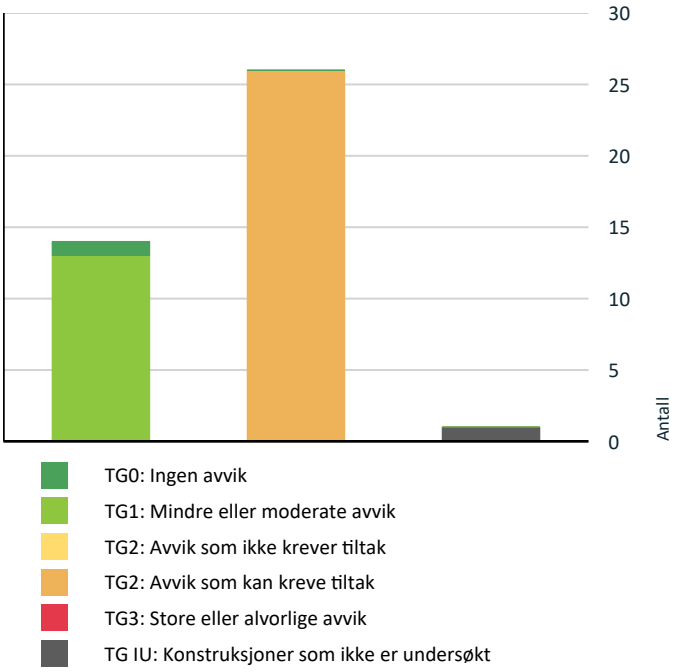
Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22. Tilleggsdel / frittliggende bygninger er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Utvendig > Ytterdør

Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Noe glippe langs karm sees. Trekk kan oppstå.

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Bord langs enden mot vegg bør fjernes for å hindre vann stående.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk. Videre virker terrassen noe dårlig fundamentert / støttet under.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Noe misfarging av fuger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes videre også TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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 Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Innredning med svelleskader.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kontroll med papirark, holdt ikke dette selv mot ventil.

Våtrom > 2. Etasje > Rom med sluk > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Rom med sluk > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
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.
Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Bakgrunnen for manglende kontroll er laminat lagt over belegg. Ukjent tilstand på underlag ettersom det ikke er synlig.

Våtrom > 2. Etasje > Rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det vises her til punktet gulv over.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen innehar ikke rom under terreng.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2000

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Kontroll fra loftstige da loftet ikke har gangbart gulv. Visuell kontroll.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Ytterdør

Inngangsdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Noe glippe langs karm sees. Trekk kan oppstå.

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

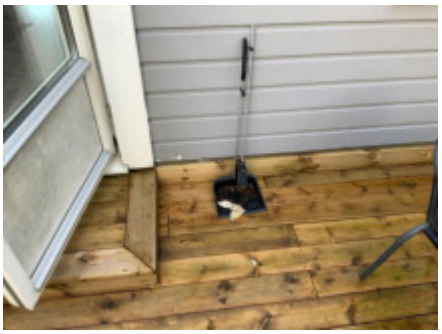
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra stuen i trekonstruksjoner, nylig etablert utført som egen arbeid av selger. Cirka 18 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Bord langs enden mot vegg bør fjernes for å hindre vann stående.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ved inngang i trekonstruksjoner. Manuell markise, utekran og utelys på vegg. Ca 21,5m2
- Nylig skiftet ut enkelte råteskadet trevirke 2024.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk. Videre virker terrassen noe dårlig fundamentert / støttet under.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Anbefales bedre understøtte i front av terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad. Nylig malt stedvis 2024.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue, ca 5mm skjevhet, 10mm på soverom 1 samt cirka 13mm på soverom 2. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2. Det er normalt med enkelte skjevheter i eldre bygninger.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn med glassinnsats i stuen.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe fra byggeår, tg2 grunnet alder. Opplyses om god funksjon av selgere. Ikke funksjonstestet.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp. Nylig malt 2024.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.
- Dører er utbedret i 2024.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder: antas byggeår

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

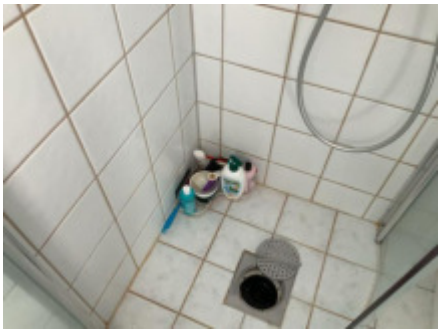
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Noe misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.
Misfarging må påregnes renset.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra dør til sluket i dusj.

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

Tilstandsrapport

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes videre også TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

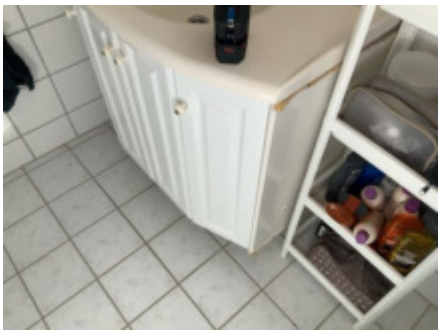
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning med svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Boligen fungerer med disse avvikene. Forholdet er ment som en opplysning.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er antatt mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kontroll med papirark, holdt ikke dette selv mot ventil.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Andre tiltak:

Etablering av bedre avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



2. ETASJE > ROM MED SLUK

Generell

Rom med sluk og vaskemaskin:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder: Antas byggeår.

2. ETASJE > ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

2. ETASJE > ROM MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg samt laminat. Rommet har ingen varmekilde. Svakt fall, motfall målt fra dør til sluket. Avløp er ført direkte til sluk fra vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Bakgrunnen for manglende kontroll er laminat lagt over belegg. Ukjent tilstand på underlag ettersom det ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utbedre løsning for å sikre lekkasjer i rommet og kontrollere underlaget for utettheter.

2. ETASJE > ROM MED SLUK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det vises her til punktet gulv over.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

2. ETASJE > ROM MED SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og hyller for oppbevaring.

2. ETASJE > ROM MED SLUK

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil.

2. ETASJE > ROM MED SLUK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da rommet ikke har noen dusjsone med direkte vannbelastning på vegger med dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp,

micro, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

- Byttet svelleskadet front 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Boligen fungerer med disse avvik. Utbedring kan foretas hvis det ønskes utifra et kosmetisk perspektiv.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC:

Toalettrom med malte flater. Utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på vaskerom. Dren ved gulvet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Generelt om anlegget

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
7. 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?
   Ja Ingen papirer på anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen innehar ikke rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong / såle mot grunn.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

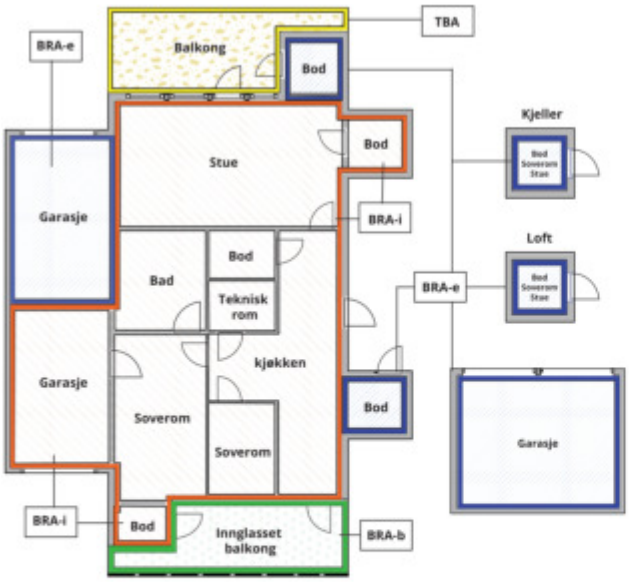
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass 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 boder
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	52			52	
1. Etasje	52	5		57	40
SUM	**104**	**5**			**40**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Hall , Bad , Rom med sluk , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Toalettrom , Hall m/trapp	Bod utvendig	

Kommentar

Takhøyde i 1. etg 2,40M
Takhøyde i 2 etg 2,42M

Utvendig bod cirka 4,7m2
Terrasse fra stuen cirka 18 kvm.
Terrasse ved inngang cirka 21,5 kvm

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere. Loft er ikke målbart etter Norsk standard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Gitaben Dhirajlal Dagiya	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	127		0	2701 m²	Oslo kommune	Ikke relevant

Adresse
Skullerudbakken 42

Hjemmelshaver
Skullerudtunet 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7/SKULLERUDTUNET 2 BORETTSLAG	981295544	7	OBOS	Dagiya Gitaben Dhirajlal, Khatri Sunil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kommentar
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.619,– pr. md. Herav: Garasje 425,- Bredbånd 249,- Felleskostnader 7.751,- Kabel-tv 194,-

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress, asfalterte veier og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	32162747.			

Kommentar
Eier må tegne egen forsikring på innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/OF4625

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	302240257

Adresse	Skullerudbakken 42		
Postnummer	1189	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Sunil	**Selger1etternavn**	Khatri
Selger2fornavn	Gitaben Dhirajlal	**Selger2etternavn**	Dagiya

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.09.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: satt opp nytt gulv på terrassen. Mai 2023

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.09.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Dhirajlal, Dagiya Gitaben

Signert av

Khatri, Sunil

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.09.2024

INFO, MØTER, VEDTEKTER BORETTSLAG

Skullerudtunet 2 borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 21.05.2024

Sted: Abildsø Klubbhus
10 av 16 mulige stemmegivere var representert.
10 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 6 stemmer

"Styreleder Babeeshan Jeyapalan velges til møteleder. Vibeke C. signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 6

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsregnskap godkjennes

Styrets forslag - Vedtatt med 6 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Gjennomgang av regnskapet viser at borettslaget går med et negativt regnskap på cirka NOK 4% etter nedbetaling av lån. Borettslaget har siste periode økt husleien lite og ser seg nødt til å øke denne for å være i balanse. Det ble stemt under styremøte at husleien settes opp med 5%. Det blir sendt ut en egen varsel om økning av fellesutgift som vil gjelde fra juli/august 2024.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 6

Sak 3: Personvalg

Det skal være bytte av et styremedlem i 2024.

Styremedlem (2 år)

Håkon Øynes Valgt

Totalt antall stemmer: 6

Sak 4: Maling av fasader

Det er et stort behov å male fasadene på øverste rekke på fasaden mot sør. Det må bestemmes i årsmøte hvordan dette skal gjøres.

Alternativ 2 - Vedtatt med 6 stemmer

Alle hus males. Eventuell stillas, lift og maling bekostes av styret. Her er det viktig å vurdere behov for ny maling. Mange fasader ser bra ut, eventuelt vurdere enkelte sider av huset som trenger maling

Det ble besluttet på årsmøtet at alle hus skal males i 2024. Hver beboer er selv ansvarlig for å male sin enhet. Borettslaget kjøper inn maling og utstyr, og stiller med nødvendig stillas der det trengs. Det vil bli laget en gjennomføringsplan for malerprosjektet.

Det ble også stemt for at alle hus males i samme farge. Fargekode Jotun Tåkedis.

Alternativ 1

Det bestkostes av styret et flyttbart, evt helt stillas for å male fasaden på øverste rekke.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 6

Ordinær generalforsamling 21.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Festø, Vibeke Cathrin Winger	**2024-05-29**	**Jeyapalan, Babeeshan**	**2024-05-28**

Identifikasjon

bankID Festø, Vibeke Cathrin Winger

Identifikasjon

bankID Jeyapalan, Babeeshan

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

2. Andeler, andelseiere og eierskifter

2.1 Andeler

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

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

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

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

2.2 Overføring av andel

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

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

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

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

2.3 Eierskifte

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

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

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

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

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

2.4 Forkjøpsrett

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseier rett til bruk

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

3.2 Fremleie

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

3.3 Dyrehold

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

4.5. Utomhus

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

5.3 Eiendomsskatt

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

7.7 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

7.8 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

7.9 Styremedlemmer

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

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

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

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

7.10. Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.13 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisor

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

8.2 Endringer i vedtektene

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

9 Oppløsning

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

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

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

Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

10 Forholdet til borettslovene

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

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

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

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
Telefon: 92 02 20 73

8034752 4015/7 06.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.09.24

Boligselskap:	4015 Skullerudtunet 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	981.295.544
Andelseier:	Sunil Khatri Gitaben Dhirajlal Dagiya
Leieobjektnr:	7
Adresse:	Skullerudbakken 42, 1189 OSLO
Andelsnummer:	7
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 32162747.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente

Ingen lån registrert for selskap

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.619,– pr. md.
Herav:

Garasje	425,-
Bredbånd	249,-
Felleskostnader	7.751,-
Kabel-tv	194,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	0,-	0,-	0,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
Ingen lån registrert for leilighet				

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.

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

Avdragsfrihet
Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent. Kontaktinfo. *Til RK hentes fra portalen.*

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/ .

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– 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

REGULERING OG AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
SKULLERUDBAKKEN 42

Dato: 05.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497849
8034755

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20240904 for SKULLERUDBAKKEN 42.

GNR. 168 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.2000.

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

2701 m²

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

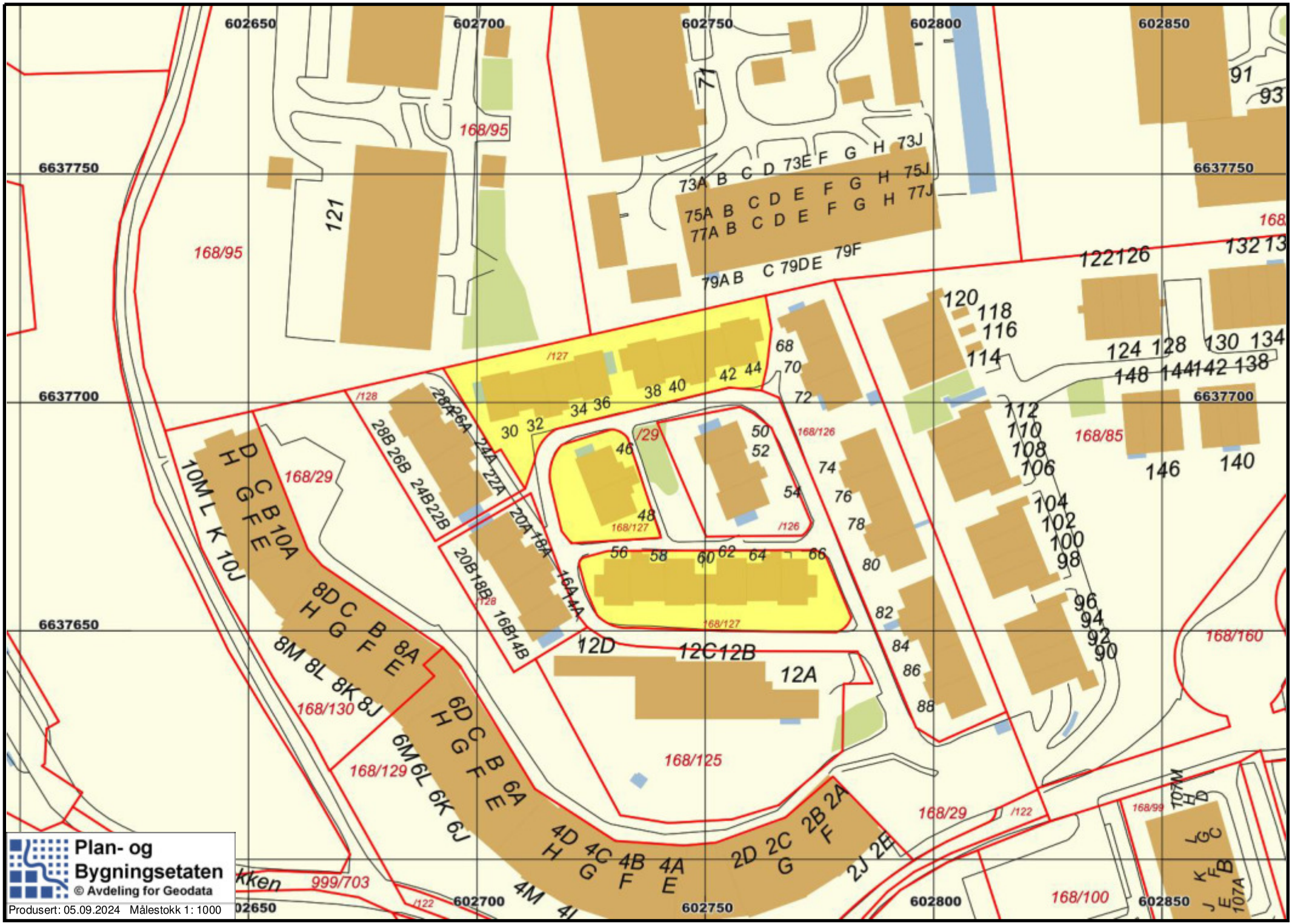
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

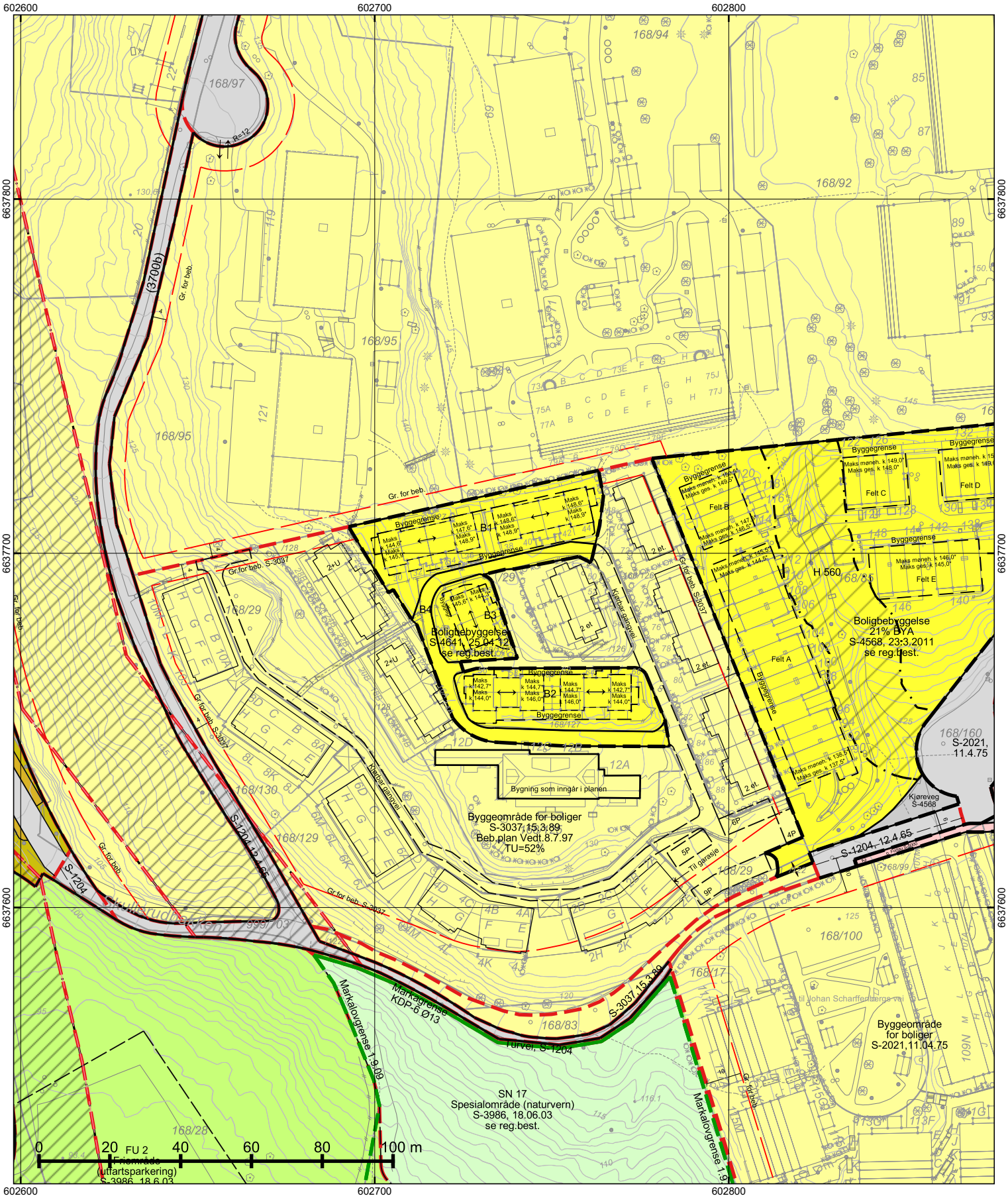
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 05.09.2024 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

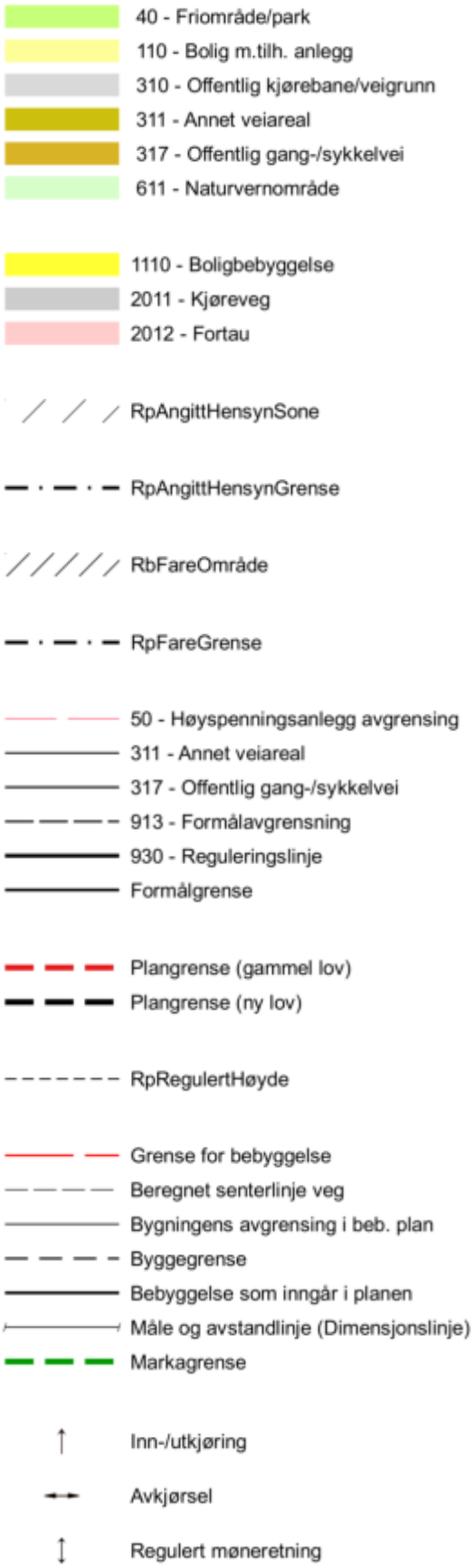
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134168/ 86497849
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Adresse: SKULLERUDBAKKEN 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/127

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

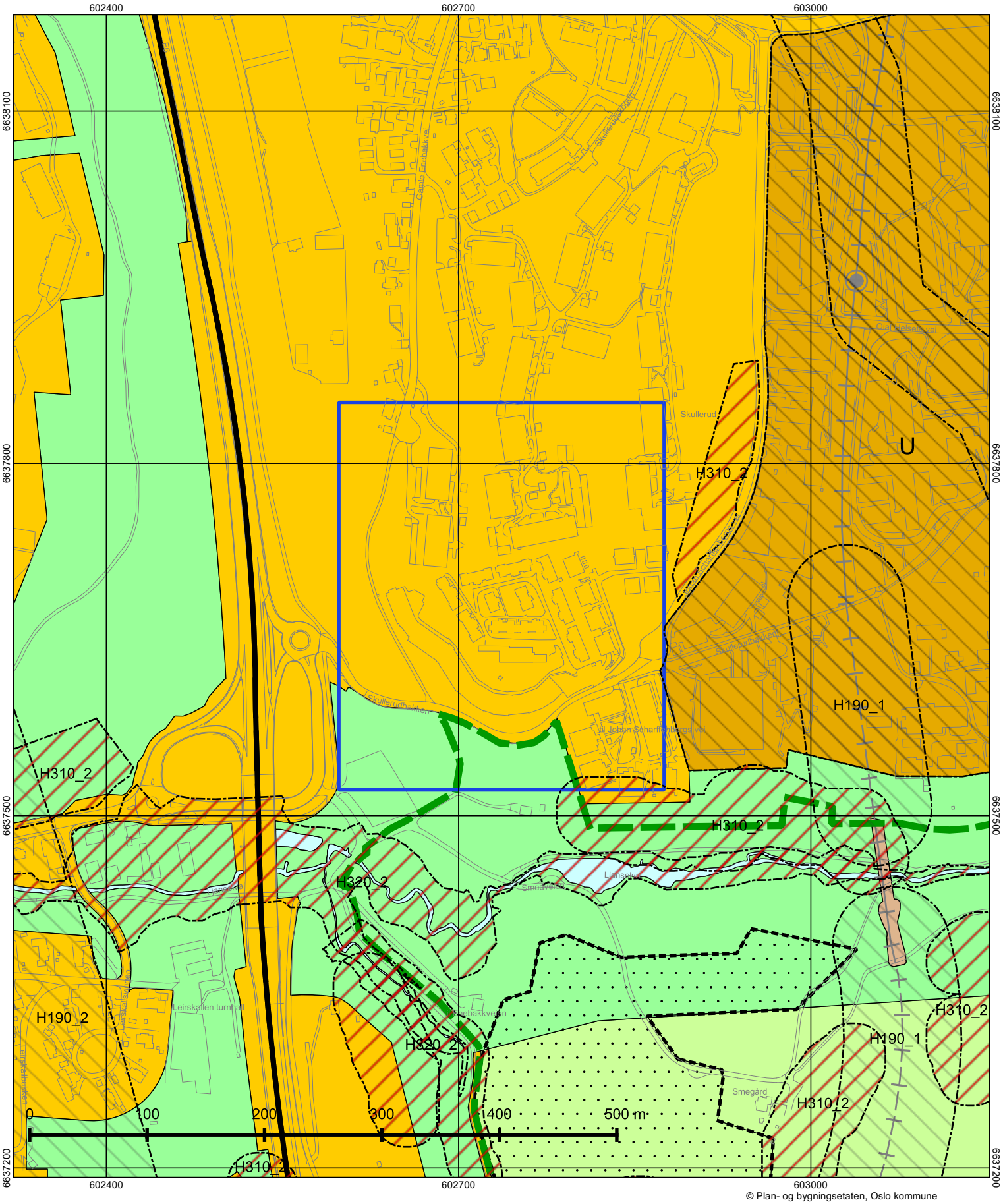
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134168/ 86497849
Adresse: SKULLERUDBAKKEN 42
Gnr/Bnr: 168/127

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134168/86497849
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



FERDIGATTEST & BYGGETEGNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Fosse og Aasen Arkitekt AS
Prinsens gate 22

0157 OSLO

Dato: 30.03.98

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702148-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Kr. Jacobsen | Arkivkode:

Byggeplass:	Skullerudbakken 88, rekke 9	Eiendom:	168/29/0/0
Tiltakshaver:	Selmer A/S v/Sorteberg, Terje	Adresse:	Postboks 1175, Sentrum, 0107 Oslo
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22, 0157 Oslo
Tiltakstype:	Bolig, rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter opføring av et nybygg for boliger i form av et rekkehus i 2 etg. Bygningen får i alt 4 boenheter med et samlet bruksareal på 400 m^2 BRA.

Det foreligger ingen protester.

Det foreligger ingen dispensasjoner i forhold til den samlede plan- og bygningslovgivning.

Søknad med tegning nr. 1 og 2 godkjennes på vilkår av at :

1. **Samferdselsetaten godkjenner avkjørselsplan.**
2. **Eventuell dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse etter pbl. § 67 nr. 1 kan gis etter Samferdselseatens anbefaling - på bakgrunn av tinglyst veierklæring.**
3. **Ansvarshavende må godkjennes.**
4. **Avfallsplan må godkjennes.**
5. **Utomhusplan må godkjennes.**
6. **Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må kontrolleres.**

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 26.03.98 og med anviste sokkelhøyder.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (livsløpsboliger/eldreboliger og familielboliger) i maks. 3 etg. inklusive u.etg. i henhold til S-3037 (reguleringsplan og bebyggelsesplan for gnr. 169, bnr. 29), og med maks. tillatt utnyttelse 52% BYA (bebygd areal) inklusive parkeringskjellere i henhold til vedtak om mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan 08.07.97.

Eksisterende forhold.
Eiendommen utgjør en svært kuppert naturtomt med vest- og sørvestvendte skråninger ned mot E6.

Søknaden.
Søknaden innebærer oppføring av en lavblokk for boliger i henhold til vedtak om mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan. Bygningen er del av en feltutbygging som totalt består av 5 slike lavblokker, 10 rekkehus og 1 tomannnsbolig; med i alt 9.397 m^2 BRA fordelt på 106 bruksenheter.

Innkomne uttalelser.
Samferdselsetaten har tilbakemeldt av veiforholdene ikke er avklart. Det vises til hovedbudskapet over, til vilkårene i denne approbasjon og til kopier vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Vann- og avløpsverket har tilbakemeldt at VA-forholdene er i orden.

Brannvesenet har anbefalt søknaden godkjent på 7 vilkår som alle må oppfylles. Se vedlagte kopi

Oslo Energi Nett (nåværende Viken Energinett) har anmodet om at Plan- og bygnningsetaten ikke pålegger utbygger å tilknytte bygningen til Oslo Energi Netts fjernvameanlegg.

Byantikvaren har tilbakemeldt store motforestillinger mot uformingen av blokkbebyggelsen i forhold til sammenhengen med Gamle Enebakkvei som i følge Byantikvaren er å regne som et automatisk fredet kulturminne. Byantikvaren fraråder den foreslåtte fasadeutformingen av ytterveggene i parkeringsetasjen, og ber om en egen utomhusplan for området mellom ny bebyggelse og gamle Enebakkvei som dokumenterer bevaring av eksisterende vegetasjon i dette området. Det vises til kopi av brev, vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Park- og idrettsvesenet har ikke kunnet anbefale forslag til utomhusplan godkjent. I følge OPI mangler følgende detaljert informasjon om opparbeidelse av uteoppholdsarealene: eksisterende og nytt terreng vist med koter og punkthøyder, høyder på murer og trapper, avrenning av overflatevann, bevaring av eksisterende vegetasjon og utplanting av ny på fellesarealer, samt utforming av lekearealene. Det vises til kopi av brev, vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Etat for miljørettet helsevern har vurdert utomhusplanen slik: størrelsen på utomhusarealene virker å være redusert i forhold til tidligere oversendt planutklast i forbindelse med behandling av mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan. Lekeområde I og III er tatt ut i tråd med miljøetatens anbefaling, men ikke erstattet av annet areal. Miljøetatens anbfalte minimumsareal på 20-50 m^2 er hevdet å være redusert til 20 -25 m^2 pr. boenhet. Det vises til kopi av brev, vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Spesielle forhold.
Tomten er støyutsatt. Støyproblemene skal kunne avbøtes innvendig i hver enkelt boenhet (akseptable støyskjermingstiltak er dokumentert i forbindelse med forutgående planarbeid), men det er avgjørende for prosjektets totale kvalitet at også kravene til utendørs støyskjerming oppfylles i praksis. Bruksmessige og visuelle kvaliteter ved opparbeidede uteoppholdsarealer er også særdeles viktige faktorer for en forsvarlig utbygging på grunn av terrengforholdene og nærheten til kulturminnet rett utenfor planområdet.

Dispensasjon.
Med unntak for veispørsmålene er det ikke søkt om dispensasjoner i tilknytning til søknadene om utbygging av boligfeltet. Behandling av mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelseplan skal ha ivaretatt alle avvik fra opprinnelig reguleringsplan og bebyggelseplan, S-3037.

Plan- og bygningseatens vurdering.
Slik de ovenfor refererte uttalelser synliggjør, er ikke prosjekteringen av uteoppholdsarealene i tiilstrekkelig grad ivaretatt eller dokumentert.

Det foreligger et forslag til utomhusplan som - begrunnet av de tydelige motforestillinger fra Byantikvaren, Park- og idrettsvesenet og Etat for miljørettet helsvern - ikke kan godkjennes slik den foreligger. Utomhusplanen må derfor revideres med sikte på i større grad å imøtekomme de innvendinger, krav og anbefalinger som er fremkommet. Det stilles derfor som et vilkår for denne approbasjon at en revidert utomhusplan må være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse vil bli gitt. Vurderingen bør imidlertid kunne tas på grunnlag av -, og i forhold til de momenter som her er anført; uten at nye oversendelser i utgangspunktet synes nødvendig.

Beliggenhet og høydeplassering.
Beliggenheten fremgår av godkjent situasjonskart med vår påtegning. Endelig høydeplassering og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Samferdselsetaten må ha godkjent avkjørselsplan.
2. Eventuell dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse etter pbl. § 67 nr. 1 må være gitt etter Samferdselseatens anbefaling - på bakgrunn av tinglyst veierklæring.
3. Ansvarshavende må være godkjent.
4. Avfallsplan må være godkjent.
5. Utomhusplan må være godkjent.
6. Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må være kontrollert.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Avdeling Øst
Seksjon Byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell Kr. Jacobsen
Overarkitekt

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Kopi til: Selmer ASA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Fosse og Aasen Arkitekt AS
Prinsens gate 22
0157 OSLO

Dato: 30 APR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702148-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Line Brattøy | Arkivkode:

Byggeplass:	Skullerudbakken 88, rekke 9	Eiendom:	168/29/0/0
Tiltakshaver:	Selmer A/S v/Terje Sorteberg	Adresse:	Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22 , 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter oppføring av et nybygg for boliger i form av et rekkehus i 2 etg. Bygningen får i alt 4 boenheter med et samlet bruksareal på 400 m^2 BRA.

Det foreligger ingen protester.

Det foreligger ingen dispensasjoner i forhold til den samlede plan- og bygningslovgivning.

Søknad med tegning nr. 1 og 2 godkjennes på vilkår av at :

1. **Samferdselsetaten godkjenner avkjørselsplan.**
2. **Eventuell dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse etter pbl. § 67 nr. 1 kan gis etter Samferdselseatens anbefaling - på bakgrunn av tinglyst veierklæring.**
3. **Ansvarshavende må godkjennes.**
4. **Avfallsplan må godkjennes.**
5. **Utomhusplan må godkjennes.**
6. **Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må kontrolleres.**

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 26.03.98 og med anviste sokkelhøyder.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

Plangrunnlaget.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (livsløpsboliger/eldreboliger og familieboliger) i maks. 3 etg. inklusive u.etg. i henhold til S-3037 (reguleringsplan og bebyggelsesplan for gnr. 169, bnr. 29), og med maks. tillatt utnyttelse 52% TU (tomteutnyttelse) inklusive parkeringskjellere i henhold til vedtak om mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan 08.07.97.

Eksisterende forhold.
Eiendommen utgjør en svært kuppert naturtomt med vest- og sørvestvendte skråninger ned mot E6.

Søknaden.
Søknaden innebærer oppføring av en lavblokk for boliger i henhold til vedtak om mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan. Bygningen er del av en feltutbygging som totalt består av 5 slike lavblokker, 10 rekkehus og 1 tomannsbolig; med i alt 9.397 m^2 BRA fordelt på 106 bruksenheter.

Innkomne uttalelser.
Samferdselsetaten har tilbakemeldt av veiforholdene ikke er avklart. Det vises til hovedbudskapet over, til vilkårene i denne approbasjon og til kopier vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Vann- og avløpsverket har tilbakemeldt at VA-forholdene er i orden.

Brannvesenet har anbefalt søknaden godkjent på 7 vilkår som alle må oppfylles. Se vedlagte kopi

Oslo Energi Nett (nåværende Viken Energinett) har anmodet om at Plan- og bygningsetaten ikke pålegger utbygger å tilknytte bygningen til Oslo Energi Netts fjernvameanlegg.

Byantikvaren har tilbakemeldt store motforestillinger mot utformingen av blokkbebyggelsen i forhold til sammenhengen med Gamle Enebakkvei som i følge Byantikvaren er å regne som et automatisk fredet kulturminne. Byantikvaren fraråder den foreslåtte fasadeutformingen av ytterveggene i parkeringsetasjen, og ber om en egen utomhusplan for området mellom ny bebyggelse og gamle Enebakkvei som dokumenterer bevaring av eksisterende vegetasjon i dette området. Det vises til kopi av brev, vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Park- og idrettsvesenet har ikke kunnet anbefale forslag til utomhusplan godkjent. I følge OPI mangler følgende detaljert informasjon om opparbeidelse av uteoppholdsarealene: eksisterende og nytt terreng vist med koter og punkthøyder, høyder på murer og trapper, avrenning av overflatevann, bevaring av eksisterende vegetasjon og utplanting av ny på fellesarealer, samt utforming av lekearealene. Det vises til kopi av brev, vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Etat for miljørettet helsevern har vurdert utomhusplanen slik: størrelsen på utomhusarealene virker å være redusert i forhold til tidligere oversendt planutkast i forbindelse med behandling av mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan. Lekeområde I og III er tatt ut i tråd med miljøetatens anbefaling, men ikke erstattet av annet areal. Miljøetatens anbefalte minimumsareal på 20-50 m^2 er hevdet å være redusert til 20 -25 m^2 pr. boenhet. Det vises til kopi av brev, vedlagt approbasjonen for blokk 1.

Spesielle forhold.
Tomten er støyutsatt. Støyproblemene skal kunne avbøtes innvendig i hver enkelt boenhet (akseptable støyskjermingstiltak er dokumentert i forbindelse med forutgående planarbeid), men det er avgjørende for prosjektets totale kvalitet at også kravene til utendørs støyskjerming oppfylles i praksis.
Bruksmessige og visuelle kvaliteter ved opparbeidede uteoppholdsarealer er også særdeles viktige faktorer for en forsvarlig utbygging på grunn av terrengforholdene og nærheten til kulturminnet rett utenfor planområdet.

Dispensasjon.
Med unntak for veispørsmålene er det ikke søkt om dispensasjoner i tilknytning til søknadene om utbygging av boligfeltet. Behandling av mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelseplan skal ha ivaretatt alle avvik fra opprinnelig reguleringsplan og bebyggelseplan, S-3037.

Plan- og bygningsetaten vurdering.
Slik de ovenfor refererte uttalelser synliggjør, er ikke prosjekteringen av uteoppholdsarealene i tilstrekkelig grad ivaretatt eller dokumentert.

Det foreligger et forslag til utomhusplan som - begrunnet av de tydelige motforestillinger fra Byantikvaren, Park- og idrettsvesenet og Etat for miljørettet helsevern - ikke kan godkjennes slik den foreligger. Utomhusplanen må derfor revideres med sikte på i større grad å imøtekomme de innvendinger, krav og anbefalinger som er fremkommet. Det stilles derfor som et vilkår for denne approbasjon at en revidert utomhusplan må være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse vil bli gitt. Vurderingen bør imidlertid kunne tas på grunnlag av -, og i forhold til de momenter som her er anført; uten at nye oversendelser i utgangspunktet synes nødvendig.

Beliggenhet og høydeplassering.
Beliggenheten fremgår av godkjent situasjonskart med vår påtegning. Endelig høydeplassering og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Samferdselsetaten må ha godkjent avkjørselsplan.
2. Eventuell dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse etter pbl. § 67 nr. 1 må være gitt etter Samferdselseatens anbefaling - på bakgrunn av tinglyst veierklæring.
3. Ansvarshavende må være godkjent.
4. Avfallsplan må være godkjent.
5. Utomhusplan må være godkjent.
6. Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må være kontrollert.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Line Brattøy
Saksbehandler

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Kopi til: Selmer ASA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Hagen, Terje
Ridderkleiva 52D
1370 ASKER

Dato: 05 MAI 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702148-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	SKULLERUDBAKKEN 88	Eiendom:	168/29
Tiltakshaver:	Selmer A/S v/Terje Sorteberg	Adresse:	Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22 , 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

GRAVETILLATELSE

Med dette meddeles det at det fra Plan- og bygningsetatens side ikke er noe til hinder for at De utfører graving og/eller sprenging for ovennevnte byggearbeid på byggherrens ansvar, idet ikke alle vilkår for byggetillatelse er oppfyllt.

Påvisning av beliggenhet bestilles ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.

Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sett opp salinger som viser Deres forslag til høyde. Deretter må Plan- og bygningsetaten varsles for godkjennelse av sokkelhøyden.

Graving eller sprenging må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Fundamentering og forskaling må ikke igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Fosse og Aasen Arkitekt AS
Prinsens gate 22
0157 OSLO

Dato: 07 MAR 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199702148-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode:

Byggeplass:	SKULLERUDBAKKEN 88	Eiendom:	168/29
Tiltakshaver:	Lepo Eiendom AS	Adresse:	Postboks St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Tillegg,utomhusplan

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad
Søknaden omfatter utomhusplan for området.
Kravet til utomhusplan er et vilkår i approbasjon av 30.03.1998.

Tilleggssøknad med utomhusplan av 16.12.1999 m/endring 19.01.2000 godkjennes.
Utomhusplanen ligger i mappe/sak 199702140 og sak 199702149.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Approbasjon ble gitt 30.03.1998 med krav om utomhusplan stilt som vilkår for igangsettingstillatelse

Tilleggssøknad.
Søknaden omfatter utomhusplan for området.
Kravet til utomhusplan er et vilkår i approbasjon av 30.03.1998.

Innkomne uttalelser.
Planen har ikke vært oversendt Byantikvaren eller Etat for miljørettet helsevern da planen i hovedtrekk har ivaretatt deres tidligere kommentarer.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Spesielle forhold
Ved valg av vegetasjon ved ballplass må det tas hensyn til at den ikke skal vanskeliggjøre sikten for bilene som skal bruke plassen som vendehammer.
Det gjøres oppmerksom på at forskriftsmessig utomhusplan bør foreligge så tidlig som mulig i prosessen for å oppnå et godt resultat.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Rolf Holmboe
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Bjarne J. Brynnildsen
Vækerøvn. 139
0383 OSLO

Dato: 05 AUG 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702148-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode:

Byggeplass:	SKULLERUDBAKKEN 880	Eiendom:	168/29/0/0
Tiltakshaver:	Lepo Eiendom AS	Adresse:	Postboks St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 30.4.99. tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele arbeidet.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Påvisning.
For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Kontroll av beliggenhet og sokkelhøyde.
Endelig sokkelhøyde er allerede gitt.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Dokumentasjon på byggeplassen.
Denne tillatelse, sammen med approbasjonen, konstruksjonstegninger og godkjente arkitekttegninger, skal alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Lepo Eiendom AS
Postboks 6615 St. Olavs plass

0129 OSLO

Dato: 12 APR. 1999 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199702148-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode:

Byggeplass:	SKULLERUDBAKKEN 88	Eiendom:	168/29
Tiltakshaver:	Lepo Eiendom AS	Adresse:	Postboks St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende datert 12.03.00, som er en erklæring på at arbeidet utføres i samsvar med godkjent søknad og bestemmelser i lov og forskrift, gis herved midlertidig brukstillatelse for ***rekkehus 9***.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er noen automatikk å utgi brukstillatelser selv om ferdigmeldingen er innkommet. Brukstillatelsen blir vurdert fra gang til gang og skal ses i forbindelse med opparbeidelse av feltet forøvrig, utenomhusforhold, uferdige arbeider, avkjørsel, parkering etc.

Følgende forhold bemerkes, som må være utført i sin helhet innen: *01.07.00.*

Retting av mangler må startes omgående. Leilighetene kan tas i bruk etterhvert som de blir klargjort for innflytting.

Mangler:
1. Det ble diskutert endel løsninger ved befaringen når det gjelder brannspredning ved gesimser. Det må innsendes en redegjørelse på endelig løsning.
2. VAV-ferdigattest i fra Vann og Avløpsetaten.
✓3. Pipeattest i fra feierseksjonen i Oslo brann og redningsetat.
4. Beliggenhetskontroll bestilles hit på tlf. 22662048.
5. Ferdigstillelse av utenomhusanlegget.
6. Parkeringsdekningen må utvides etter hvert som det blir gitt brukstillatelse.
7. Røykvarslere og brannslukkingsutstyr må være montert før innflytting.
8. Sluttrapport for avfallshåndteringen.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Bjarne Brynnildsen, Vækerøveien 139, 0383 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Siv.ing. Bjarne Brynnildsen
Vækerøvn 139
0383 OSLO

Dato: 14 JUL 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **199702148**-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	**SKULLERUDBAKKEN Nr.: 38, 40, 42 og 44. Parallelt med nordgrensen,- mot bnr./gnr. : 168/94.**	Eiendom:	168/127
Tiltakshaver:	Lepo Eiendom AS	Adresse:	Postboks St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Fosse og Aasen Arkitekt AS	Adresse:	Prinsens gate 22, 0157 OSLO
Tiltakstype:	**Rekkehus**	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.07.03.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for område- og prosjektutvikling
Tilsyn

Øivind Nesbakken
Avd.ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

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

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	168/0029 Skullerudbakken 88 rekke 9	Journalnr.	97/031082 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG BOLIGER REKKE 9	Innlevert	30,05,97
Byggherre	Selmer A/S v/Sorteberg, Terje, Postboks 1175, Sentrum, 0107 OSLO		
Anmelder	Fosse og Aasen Arkitekt AS, Prinsens gate 22, 0157 OSLO		

~~1~~	V	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

App. 30/3 - 98 Igangs.. 5/8 -99 Tatt i bruk: 12/4 -2000

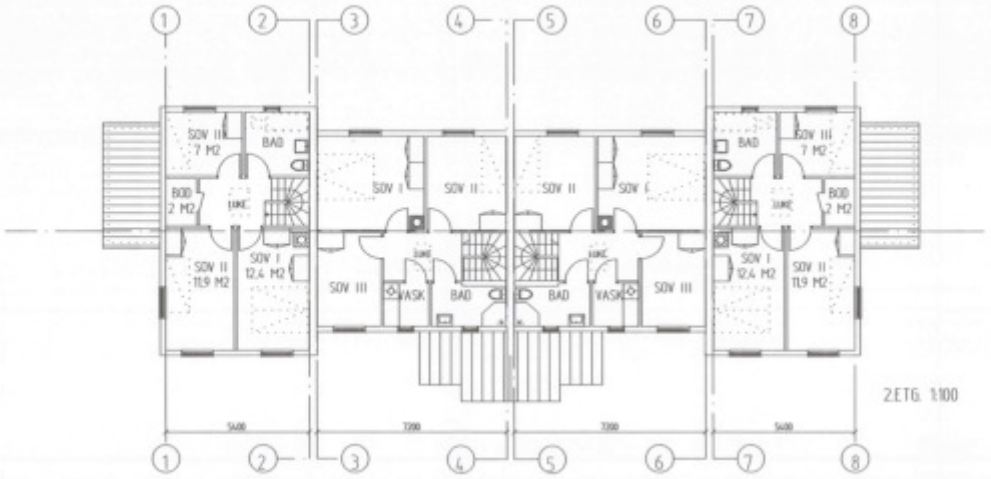
Dig. byggelinje

Godkj. 30/3 - 98 Igangs. 5/8 -99 Tatt i bruk: 12/4 2000

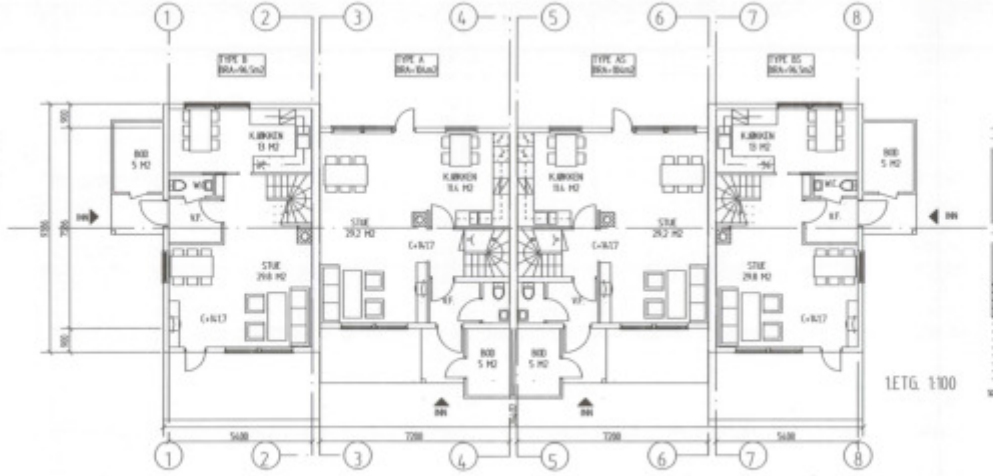
Graveferdigattest
30/4-99 AD

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO. 14.01.05 SIGN EMA

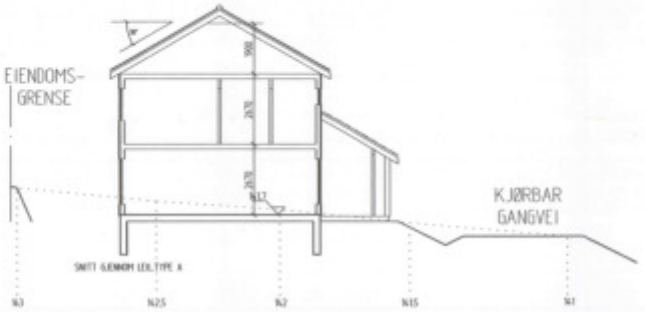
Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

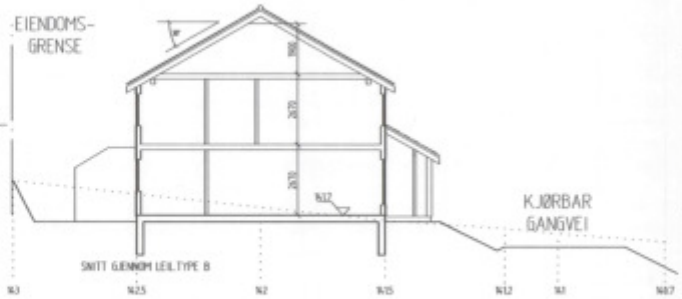


2.ETG. 1:100



1.ETG. 1:100





MOTTATT
30.MAI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

BYGGEMELDING 05.05.97

SKULLERUDBAKKEN 88

SELMER asa

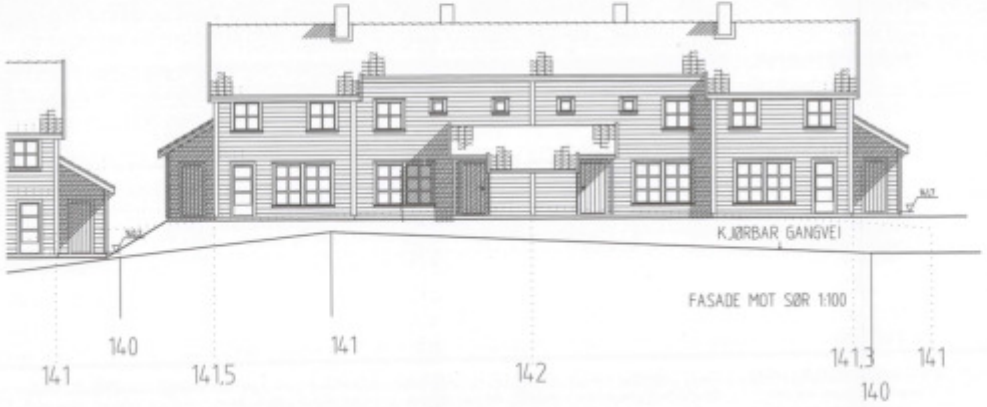
1

REKKEHUS 9
SNITT OG PLANER

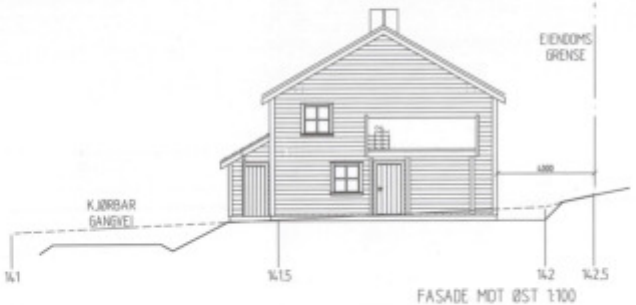
1

arkitektene mnal fosse og aasen a/s
prinsens gate 22, 0157 oslo 1, tlf. 11 16 22, fax 42 20 42

SAK NR.	MÅLESTOKK 1:100	TEGNINGSNR.	REVISJON
TEGN.	DATO 05.05.97	9-01	



FASADE MOT SØR 1:100



FASADE MOT ØST 1:100



FASADE MOT NORD 1:100



FASADE MOT VEST 1:100

MOTTATT
30.MAI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

BYGGEMELDING 05.05.97

SKULLERUDBAKKEN 88
SELMER asa
2

REKKEHUS 9
FASADER OG GAVL
2.

arkitektene mnal fosse og aasen a/s ll
prinsens gate 22, 0157 oslo 1, tlf. 11 16 22, fax 42 28 42

SAK NR.	MÅLESTOKK	TEGNINGNR.	REVISJON
TEGN.	1:100 DATO 05.05.97	9-02	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skullerudbakken 42
Andelsnr. 7 Orgnr. 981295544 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0257

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater