PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SKULLERUDSKOGEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Skullerudskogen 9, 1188 OSLO
OSLO kommune
gnr. 168, bnr. 145
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1671 **Eiendomsverdi ref nr:** IY1891

Autorisert foretak: Torgeir Lien **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Lien

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Skullerud. Hjørneleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til østvendt balkong på 6,2 m². Leiligheten disponerer kjellerbod. Leiligheten har hovedsakelig standard fra byggeår.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass.
Dobbel entrédør hvor den ytre er i brannklasse B30 og lydklasse 40 db med dørøye og den indre er i brannklasse B30, og lydklasse 30 db.

INNVENDIG Gå til side

Glatte hvite innvendige dører. 2 skyvedører til soverom. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Original 3-stavs eikeparkett på soverom. Gulvfliser i entré. Enstavs eikeparkett i stue/kjøkken. Gulvene i entré og stue/kjøkken ble fornyet ca. i 2020. Malte vegg- og himlingsoverflater. Veggoverflater ble malt i 2023. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Eier opplyser at callinganlegget skal byttes ut i løpet av mai 2026. Garderobeskap i entré og soverom. 2 panelovner i stue. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

VÅTROM Gå til side

Baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår. Fliser på gulv og vegger. Himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygget sisterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning med glatte hvite skapfronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og keramisk topp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. I tillegg er det stoppekraner som er lokalisert ved vannmåler, bak garderobeskap på soverom. Interne og synlige avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 63A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert på kjøkkenvegg. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

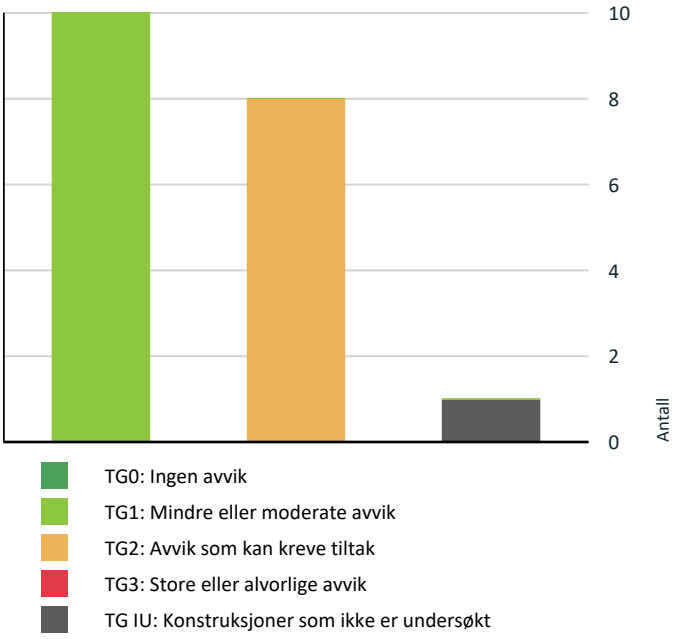
Leilighet

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

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten, er tegning med stempel nr. 26, datert 15.04.2001. Kun mindre endring, som består at det er satt opp en lettvegg i tidligere åpning mellom entré og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad. > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad. > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad. > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass.
Normal slitasjegrad med hensyn til alder. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dobbel entrédør hvor den ytre er i brannklasse B30 og lydklasse 40 db med dørøye og den indre er i brannklasse B30, og lydklasse 30 db.
Dørene har normal slitasjegrad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 6,2 m². Gulv med trykkimpregnerte terrassebord som er beiset. Rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er 1,10 m, noe som tilfredsstiller dagens krav til rekkverkshøyde. Liggende trepanel på leilighetens yttervegg mot balkong. Veggmontert utelampe.
Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket spesielt i ytre del av balkonggulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer foreløpig uten å skifte terrassebordene.
Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling av gulv og øvrige materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Enstavs eikeparkett i stue/kjøkken. Gulvene i entré og stue/kjøkken ble fornyet ca. i 2020. Malte vegg- og himlingsoverflater. Veggoverflater ble malt i 2023.
Normal slitasjegrad samt noen ujevnheter i vegg- og himlingsoverflater. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Original 3-stavs eikeparkett på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre slitt parkett med noen sår/merker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongelementer i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 7 mm innenfor 2 meter på soverom og 8 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 14 mm gjennom hele rommet på soverom og 14 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

2 glatte hvite skyvedører til soverom.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Glatt hvit baderomsdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er overflateskade i baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD.

Generell

Beskrivelse

Baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.
Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Dokumentasjon på utførelse/beskrivelser skal være tilgjengelig i boligens FDV dokumentasjon, overlevert kjøper av leiligheten da boligen var ny. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i 2 veggfliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

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

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Bad er fra 2006. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 11 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 30 mm fra topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert noen mindre sår i flisoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Eier opplyser at fall mot sluk fungerer i en normal brukssituasjon. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.



På avbildet punkt ligger grønn laserlinje 34 mm over gulv. Laserens oppstillingspunkt ved slukrist ligger 45 mm over gulv. Differansen på 11 mm (dvs. 45 mm minus 34 mm) er derfor høydeforskjellen 0,8 m fra sluk.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Tilstandsrapport



Sluk

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygget sisterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skapfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er krakelering / små sprekker i overflater på servant.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Servanten fungerer foreløpig med dagens tilstand. Utbedring/utskifting kan eventuelt vurderes.

2. ETASJE > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det er unntak for dette når det gjelder prefabrikkerte baderomskabiner. Det gjøres normalt ikke fuktsøk med fuktindikator på prefabrikkerte baderomskabiner fordi det vanligvis finnes metall under overflaten som kan gi feilaktige utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning med glatte hvite skapfronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og keramisk topp. Normal slitasjegrad. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Det anbefales å montere komfyrvakt i tilknytning til keramisk topp.

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. I tillegg er det stoppekraner som er lokalisert ved vannmåler, bak garderobeskap på soverom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.
Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner som er uten overløp til rom med sluk, slik som på kjøkken og ved stoppekraner bak garderobeskap på soverom.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med 63A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert på kjøkkenvegg. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

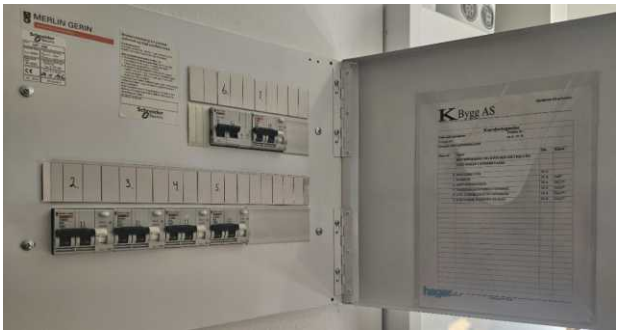
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.
    I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

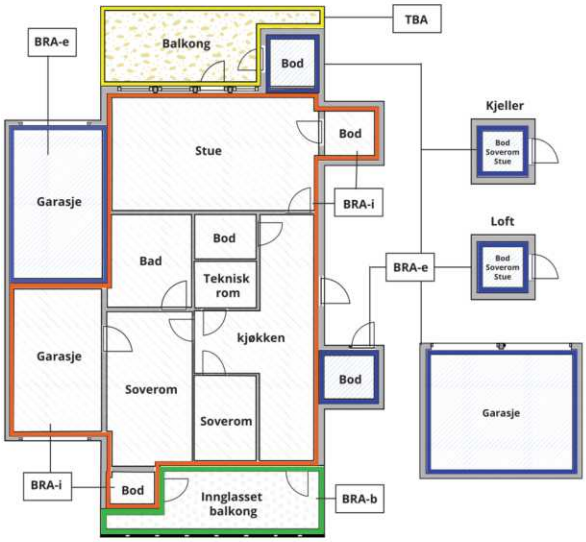
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	41			41	6
Kjeller		3		3	
SUM	**41**	**3**			**6**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.		
Kjeller		Bod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,43 m.
Balkong med gulvareal på 6,2 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 3,1 m². Boden er merket med nr. H0206 og er fremvist av eier.
Generelt: Bod som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten, er tegning med stempel nr. 26, datert 15.04.2001. Kun mindre endring, som består at det er satt opp en lettvegg i tidligere åpning mellom entré og kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Direkte Rørservice AS i 2026: Byttet ut blandebatteri med tilhørende ventil på kjøkken. Festet samlestokk i rørskap i baderomshimling.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Vetle Næsheim Hegge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	145		0	1288 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skullerudskogen 9

Hjemmelshaver
Skullerudhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
18/Skullerudhagen Borettslag	987327383	18	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Hegge Vetle Næsheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 4 etasjer + garasjekjeller.
Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.
Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger er kledd med liggende panel.
Tilnærmet flatt yttertak. Yttertak er ikke besiktiget.
Personheis i bygningen.
Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.
Hjemmeside: www.skullerudskogen.no
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596096			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/IY1891

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260186
Addresse	Skullerudskogen 9		
Postnr.	1188	Sted	OSLO
Selgers navn	Vetle Næsheim Hegge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10.07.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 10.07.2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

6596096

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble ved forrige tilstandsrapport (2023) observert mindre sprekker på fliser og servant, som ble satt til TG2. Disse sprekkene har ikke forverret seg, så vidt meg kjent.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2007 og 2008 skal det ha blitt reklamert på løse fuger og rust på blandebatteri i dusjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har kun kopi av utfylt reklamasjonsskjema, sendt til "Skanska Norge AS, v/Ettermarked, bolig"

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forrige eier fikk lampe over speilet på badet skiftet ut av Abildsø elektriske, ref. forrige tilstandsrapport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Abildsø elektriske.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Blandebatteri på kjøkkenet og en tilhørende ventil ble byttet ut av rørlegger nå 24 april, etter at det begynte å dryppe fra et av rørene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Direkte Rørservice As, via 24 Center. Jeg har ikke mottatt dokumentasjon enda, fordi arbeidet nettopp ble utført. Dette vil ettersendes.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Forrige eier satte opp lettvegg mellom inngangsdør og kjøkken. Dette ble utført som egeninnsats. Jeg er ikke kjent med når arbeidet ble utført.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med forrige gang bolig ble solgt (2023).

Er forholdet utbedret?

Tilstandsrapporten påviste kun feil av typen TG1 og TG2. Ingen av disse er utbedret.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var en brann i en annen leilighet i blokken i romjulen 2025. Min leilighet ble ikke påvirket. Arbeidet med reparasjon har ikke resultert i problemer med støy. Callinganlegget til blokken skal byttes ut i løpet av mai 2026.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av *Vetle Næsheim Hegge*

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260186 . Vår ref.: 5673-1-18 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhagen Borettslag
Organisasjonsnr:	987327383
Andelseier:	Hegge, Vetle Næsheim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Skullerudskogen 9, 1188 OSLO
Andelsnummer:	18
Gnr.	168
Bnr.	145
Borettsinnskudd:	Kr. 149 860,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596096.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Skullerudhagen Parkering Sameie. Månedsleie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. (Det sendes egen giro for garasjeleien.) Bruksretten til garasjeplassen følger boligen ved salg. Se parkeringssameiets vedtekter. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksrett til garasjeplass. Faktura blir sendt megler. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Kontakt styret for navneendring på ringeklokken i fellesutgangen. For informasjon om skiltbestilling, gå inn på hjemmesiden: www.skullerudskogen.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495713
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%

Restsaldo	11 479 315,69
Innfrielsesdato:	30.11.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 203,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11495713; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11495713; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Kabel-tv	508,00	
Felleskostnader	2 695,06	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 098,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 905,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495713
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5673
SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 19:30, Kjelleren Skullerudhagen Brl .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Teppe banking fra veranda/balkonger
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Skaråa er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 5673.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for hele styret foreslås satt til kr 100000,-

Styrets innstilling

Styrets leder har brukt meget mye tid på dagtid i forbindelse med heisen og som har gjort at han har måtte bruke flere fridager fra jobb.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Teppe banking fra veranda/balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Vi vil gjerne ha dette inn i våres husordensregler siden noen gjør dette og ikke tenker så mye at det støver inn til andre beboere.

Forslag til vedtak
Beboere skal ikke bruke balkongen til å banke tepper og lignende og som er til Sjenanse for andre beboere.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Martin Kot Går ut av styret. Han har flyttet. Rune Bjerke tar over for han. Christiane flytter og går ut som Vara

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Kristiansen
- Rune Bjerke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen som Har meldt seg
- Thomas Fjeldhammer

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Erik Rolf Bakke
Styremedlem Haakon Heyeraas
Styremedlem Martin Kot
Styremedlem Pål Kristiansen
Varamedlem Rune Bjerke
Varamedlem Christiane Lepke

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post skullerudhagen@styrerommet.no, eller ringe styreledr på telefon 952 02 438 mandag-fredag kl 8-21. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skullerudhagen Borettslag.
Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet.

Styrets arbeid i 2024

1. Styret har en egen telefon for styrearbeid og for å være tilgjengelig for beboerne - 95220438

2. Styret bruker mest mulig Vibbo for å kommunisere med beboere. Vi har en Facebookside som brukes som en ren infokanal. Mulig den kan legges ned.

3. Styret holder løpende kontakt med beboerne på styrets e-post og telefon og responder så kjapt vi kan og innen rimelig tid på alle henvendelser.

4. Styret har hatt god løpende kontakt gjennom hele året, samt at de har hatt flere styremøter, samt en del løpende kontakt utenom på e-post og telefon.

5. Styret har hatt møter med de andre borettslagene om samarbeidsprosjekter for fremtiden. Og vi tror vi kan finne gode løsninger for fremtiden som vil gagne hele området.

6. Styrets leder og andre styremedlemmer har hatt kontakt med flere leverandører om diverse saker som har dukket opp, og har vært på en del møter som krever at man er tilgjengelig på dagtid. Videre har vi forhandlet om bedre betingelser og priser gjennom hele året på tjenester.

7. Styret har hatt en løpende og god dialog med Obos gjennom hele året og takker spesielt vår forretningsfører Eirik Skarå for godt utført jobb.

8. Borettslaget satte ut containere i mai. Det var mange som hadde behov og vi trengte to containere for alle borettslagene samt to sekker til elektronisk avfall. Det blir bestilt igjen 2024

9. Vi har fortsatt full oversikt over kjellerboder og pr i dag er det 4 boder som leies ut, og disse kan ikke selges med leilighetene ved salg. To av bodene skal frigjøres på sikt slik at man har et oppholdsrom/styrerom for fremtiden.

10. Borettslaget takker de beboerne som gjør en ekstra innsats som å holde orden i området og tar med seg søppel og annet som blir stående i fellesoppganger, samt melder inn saker som kan gjøre sameiet til et bedre sted å bo.

11. Styret vil takke alle beboere som var med på dugnaden i juni 2024. Dere gjorde alle en meget god jobb. Tusen Takk.

12. Styret har fortsatt søkelys på HMS gjennom styrerommet og denne oppgaven må fordeles[BE1] etter behov og hva den enkelte har som bakgrunn får drive et godt HMS i styret

13. Vi har malt innvendig i fellesoppganger og samtidig byttet belegg på trapper som ble ferdigstilt i 2024.

14. Borettslaget har oppgradert/bygd om heisen i sammen med Skullerudlunden BRL

15. Styret skal oppgradere litt i oppganger/dører.

16. Styret har begynt å se på nye løsninger for nytt callinganlegg/ringeklokker etc.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4EKGF-5EZQK-AY2M2-WG5T4-E3NMN-P0FUP

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**783 363**	**965 976**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 867 548	2 178 239
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 071 324	-1 976 703
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-706 718	-486 929
Reduksjon langsiktig fordring		10 000	10 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	-107 984	92 779
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 479**	**-182 614**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**774 884**	**783 363**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 095 385	1 074 424
Kortsiktig gjeld	-320 501	-291 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**774 884**	**783 363**

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 897 314	2 615 419	2 880 000	2 880 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 717 828	1 667 232	1 728 000	1 728 000
Andre inntekter	3	28 669	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 643 811**	**4 282 651**	**4 608 000**	**4 608 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 844	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-84 000	-79 999	-84 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 631	-8 455	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 370	-91 520	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-12 480	-7 984	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-532 063	-671 218	-180 000	-135 000
Forsikringer		-82 826	-74 010	-82 500	-95 000
Kommunale avgifter	9	-354 619	-306 782	-356 100	-394 016
Kostnader sameie	14	-10 091	-198 930	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-178 935	-182 203	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 188	-253 367	-265 000	-276 000
Andre driftskostnader	10	-108 741	-98 908	-109 250	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 703 788**	**-1 984 655**	**-1 555 130**	**-1 586 016**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 940 023**	**2 297 996**	**3 052 870**	**3 021 984**
Innbetalt andel fellesgjeld		706 718	486 929	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 646 741**	**2 784 925**	**3 052 870**	**3 021 984**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 943	38 008	0	0
Finanskostnader	12	-831 136	-644 693	-731 000	-763 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-779 193**	**-606 686**	**-731 000**	**-763 000**
ÅRSRESULTAT		**2 867 548**	**2 178 239**	**2 321 870**	**2 258 984**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 867 548	2 178 239		

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 327 383, KUNDENR. 5673

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 064 804	54 064 804
Tomt		7 360 000	7 360 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	281 983	173 998
Langsiktige fordringer	15	176 667	186 667
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 883 454**	**61 785 469**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		60 251	53 319
Andre kortsiktige fordringer	16	88 143	0
Driftskonto OBOS-banken		104 823	133 736
Sparekonto OBOS-banken		842 168	887 369
SUM OMLØPSMIDLER		**1 095 385**	**1 074 424**
SUM EIENDELER		**62 978 838**	**62 859 892**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 1 000		48 000	48 000
Annen egenkapital	17	38 763 230	35 895 682
SUM EGENKAPITAL		**38 811 230**	**35 943 682**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 081 037	18 859 079
Borettsinnskudd	19	7 766 070	7 766 070
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 847 107**	**26 625 149**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 189	39 496
Påløpte renter		64 799	62 308
Påløpte avdrag		165 070	83 040
Påløpte kostnader		30 443	20 208
Annen kortsiktig gjeld		0	86 009
SUM KORTSIKTIG GJELD		**320 501**	**291 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 978 838**	**62 859 892**
Pantstillelse	20	61 424 804	61 424 804
Garantiansvar	14	469 997	800 866

Oslo, 20.03.2025
Styret i Skullerudhagen Borettslag

Erik Rolf Bakke /s/ Rune Bjerke /s/ Martin Kot /s/

Pål Kristiansen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 481 568
Kabel-TV	232 560
Ekstra kjellerbod	4 800
Kapitalkostnader på IN-lån	2 806 981
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90 333
Overført til kapitalkostnader	-2 897 314
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 718 928**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 717 828**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer - Heis	28 669
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 669**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 844**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 84 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 631.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 480**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 489
Drift/vedlikehold elektro	-6 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 047
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-532 063**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-201 401
Renovasjonsavgift	-153 218
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-354 619**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 484
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 966
Driftsmateriell	-1 528
Vaktmestertjenester	-82 176
Snørydding	-1 875
Andre fremmede tjenester	-3 035
Andre kontorkostnader	-643
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-3 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 741**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 020
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 799
Andre renteinntekter	1 124
SUM FINANSINNTEKTER	**51 943**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-825 990
Renter på leverandørgjeld	-90
Andre rentekostnader	-5 056
SUM FINANSKOSTNADER	**-831 136**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	61 424 804
Tomt	-7 360 000
SUM BYGNINGER	**54 064 804**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.168/bnr.145
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 54,63% av Sameiet Skullerudhagen Parkering.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 467 997.
Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Skullerudhagen Parkering er under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andel i felles avfallsanlegg - avskrives	176 667
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**176 667**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning - IN-lån	2 431
Viderefakturerte fakturaer - Heis	85 712
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**88 143**

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	35 440 977
Egenkapital fra IN tidligere år	8 480 791
Egenkapital fra IN 2024	706 718
Reduksjon EK fra IN	-5 865 256
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**38 763 230**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-53 658 734	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 318 864	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 071 324	
Nedbetalt tidligere, IN	8 480 791	
Nedbetalt i år, IN	706 718	
		-16 081 037
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 081 037**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-7 766 070
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 766 070**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 766 070
Pantelån	16 081 037
Påløpte avdrag	165 070
Beregnede IN-forpliktelser	3 322 253
TOTALT	**27 334 430**

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

Bygninger	54 064 804
Tomt	7 360 000
TOTALT	**61 424 804**

Annen informasjon om borettslaget Styret

Styret i borettslaget kan du kontakte ved å sende e-post til: skullerudhagen@styrerommet.net, eller ringe til styretelefonen: 952 20 438 mandag-fredag 8-21.00.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmester/vasketjenester med Bygårdsservice AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Styret har forhandlet med både rørlegger, elektriker, og andre tjenester og som ligger på vår hjemmeside. www.skullerudskogen.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler

Har du behov for flere/nye systemnøkler, bestiller du ved å kontakt Styret som tar dialogen med OBOS: Alle andre nøkler må beboer selv slipe hos en verifisert jernhandel /låsesmed
Beboer må betale alle nøkler selv

Skilt

Styret har avtalt med Foldal skilt om bestilling av skilt for nye beboere og de sitter med en mal på skilt for vårt borettslag. Kontakt styret ved behov og borettslaget betaler skiltet

Garasjeåpner

Garasjeåpner kan du kjøpe ved å kontakte leder i garasjestyret Ole M. Skog på tlf: 934 44 446 Garasjeåpneren koster kr 750,-

Parkeringskort

Har du behov for parkeringskort til gjesteparkeringen? Da kan du kontakte Ole M. Skog, tlf 934 44 446 eller styret i ditt borettslag på e-post/sms

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596096. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1.6 og 1.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skullerudhagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Kabel-tv

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Maling av utvendig fasader

2022 Maling /bytte belegg trapper

2022 Byttet lamper i fellesoppgang

2021 Byttet lamper i fellesoppgang v/heis

2021 Byttet 2 hovedmotorer ventilasjon 2 siste må byttes i løpet av tak

2021 Maling Verandaer

2019 Rens av ventilasjon i alle leiligheter og fellesventilasjoner

2018 Rens og spyling av alle rør

2018/2019 Byttet lamper i 1-4.etasje.

2017 Nedgraving av søppelkasser

2017 Utvidet med 10 flere utendørs p plasser

2013 Maling av fasade

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 5673 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987327383
Møtet ble avholdt 2. april kl. 19:30, Kjelleren Skullerudhagen Brl .

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Skaråa er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitne velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Pål Kristiansen signerer protokoll.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for hele styret foreslås satt til kr 100000,-

Styrets innstilling
Styrets leder har brukt meget mye tid på dagtid i forbindelse med heisen og som har gjort at han har måtte bruke flere fridager fra jobb.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Teppe banking fra veranda/balkonger

Styrets innstilling
Vi vil gjerne ha dette inn i våres husordensregler siden noen gjør dette og ikke tenker så mye at det støver inn til andre beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere skal ikke bruke balkongen til å banke tepper og lignende og som er til Sjenanse for andre beboere.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Martin Kot Går ut av styret. Han har flyttet. Rune Bjerke tar over for han. Christiane flytter og går ut som Vara

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rune Bjerke
Pål Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Rune Bjerke
Pål Kristiansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Thomas Fjeldhammer
Hege Kristin Holopainen

Følgende stilte til valg:
Thomas Fjeldhammer
Hege Kristin Holopainen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Pål Kristiansen /s/

VEDTEKTER

FOR

SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

(vedtatt 2. juli 2004, endret 25.10.2004 sist revidert 13.01.06)
Endret på ekstraordinær generalforsamling 15.09.09.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 04.12.2014.
Endret på generalforsamling 21.04.2015

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (firma) er Skullerudhagen borettslag, med forretningskontor i Oslo.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å forestå oppføring/erverv av boligbygg på eiendommen gnr. 168, bnr. 145, Oslo kommune, Gamle Enebakkvei 29 – 31, 1188 OSLO. Ved ferdigstillelse skal bygget bestå av 48 leiligheter.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med borettslagets øvrige virksomhet. Herunder skal borettslaget erverve 1968/5127 av gnr. 168, bnr. 43 (utomhus fellesarealer) og 761/1393 av gnr. 468, bnr. 2 (garasjekjeller), jf. § 20.

Videre har borettslaget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 1.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler ihht . borettslagsloven § 4-2. . I byggetiden eies alle andelene av Skanska Ungbo AS.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert borettslagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til borettslaget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

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

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent av.

Borettslaget kan kreve kostnader knyttet til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier. Kostnadene betales av andelseier som har søkt om overlating av bruk.

Skanska Ungbo AS og/eller Skullerudhagen borettslag har rett til å fremleie leiligheter tilknyttet andeler i borettslaget, i tidsrommet fra leilighetene er ferdigstilt, og til andelene blir videresolgt.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Denne nøkkelen er basert på boligenes areal. Nøkkelen ligger fast og kan kun endres etter borettslagsloven § 5-19.

Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:
eiendomsforsikring, jf § 15

a) Borettslagets andel av felleskostnader i Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus, og som blant annet inkluderer kostnader til kostnader til vedlikehold av utomhus fellesarealer, samt av parkeringsanlegget,
b) eiendomsforsikring, jf § 9,
c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser,
d) lys/oppvarming av fellesarealer,
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer for borettslaget.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet, har borettslaget lovbestemt panterett i andelen etter borettslagsloven § 5-20.

§ 9
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 10
Rettsregistrering

Andelene i borettslaget skal registreres i grunnboken, jfr lov om burettslag kap. 6.

§ 11
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges dog to av styremedlemmene for ett år, slik at diss trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

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

§ 12
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av borettslagets anliggender tilsier.

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 av nestlederen. Er disse ikke tilstede, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inklusive varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

1. ombygging , påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. å øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. salg eller kjøp av fast eiendom.

4. å ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.
7.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura..

§ 13
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 14
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

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

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

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2. Årsberetning fra styre.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 16
Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av borettslagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

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

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18
Revisjon

Borettslagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

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

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20
Forholdet til Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus

Skullerudhagen borettslag er en del av et større sammenhengende boligområde, Skullerudhagen. Skullerudhagen består foruten Skullerudhagen borettslag av to øvrige borettslag. Området er organisert slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom, gnr. 168, bnr. 43 (garasjeeiendommen). Utearealene mellom og rundt borettslaget og naboborettslagene

utgjør videre en egen eiendom, gnr. 168, bnr. 79 (utomhus fellesarealer). Garasjeeiendommen og utomhus fellesarealer eies av borettslaget og eierseksjonssameiene/borettslageene i to tingsrettslige sameier, Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus. Sameiene vil bli driftet under ett, men ha selvstendige vedtekter og bestemmelser om kostnadsfordeling. Styret i Skullerudhagen borettslag representerer borettslaget i forhold til Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus, herunder ved deltakelse på sameiermøter.

Skullerudhagen borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene i henhold til vedtekter for Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Ikke alle andelseiere i Skullerudhagen borettslag disponerer parkeringsplass i garasjeeiendommen. Andel kostnader knyttet til parkeringsarealene i garasjeeiendommen fordeles innad i borettslaget på de andelseiere som disponerer plass.

§ 21
Fysisk bruk av garasjeeiendommen

De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har leierett og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av Borettslaget.

Forholdene omkring garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet Skullerudhagen Parkering.

§ 22
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§23
Vedtektsendringer

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

§ 24
Inhabilitet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 25
Taushetsplikt

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

§ 26
Mindretallsvern

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

§27
Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

§28
Kameraovervåking i garasjen

Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

HUSORDENSREGLER FOR SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0600 skal det være ro i boligen. Håndverkere og annen type arbeider kan ikke starte før kl. 07.00.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområdet står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4 PARKERING

Parkering skal skje på anviste plasser. Kjør sakte og med omtanke innenfor boligområdet.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

   Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

5. Styret vil ikke godkjenne at beboere med typiske kamphunder får tillatelse til dyrehold i borettslaget.

   Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 ANTENNER

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 SØPPEL

Søppelsekk eller containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere.

§ 8 FELLESAREALER

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller til hinder for rømming ved brann.
Røyking er forbudt innendørs i alle fellesarealer.

§ 9 GRILLING

I borettslaget er det kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
Kullgrilll er forbudt.

§ 10 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Skullerudskogen 9

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	20 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	19 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.3 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	3 min
Rema 1000 Skullerud	4 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	25 min
Vitusapotek Bogerud	17 min
Lambertseter Vinmonopol	25 min

SPORT

Rustad	11 min
Avstikkern balløkke	14 min
Skullerud Sport Senter	9 min
SATS Lambertseter	24 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

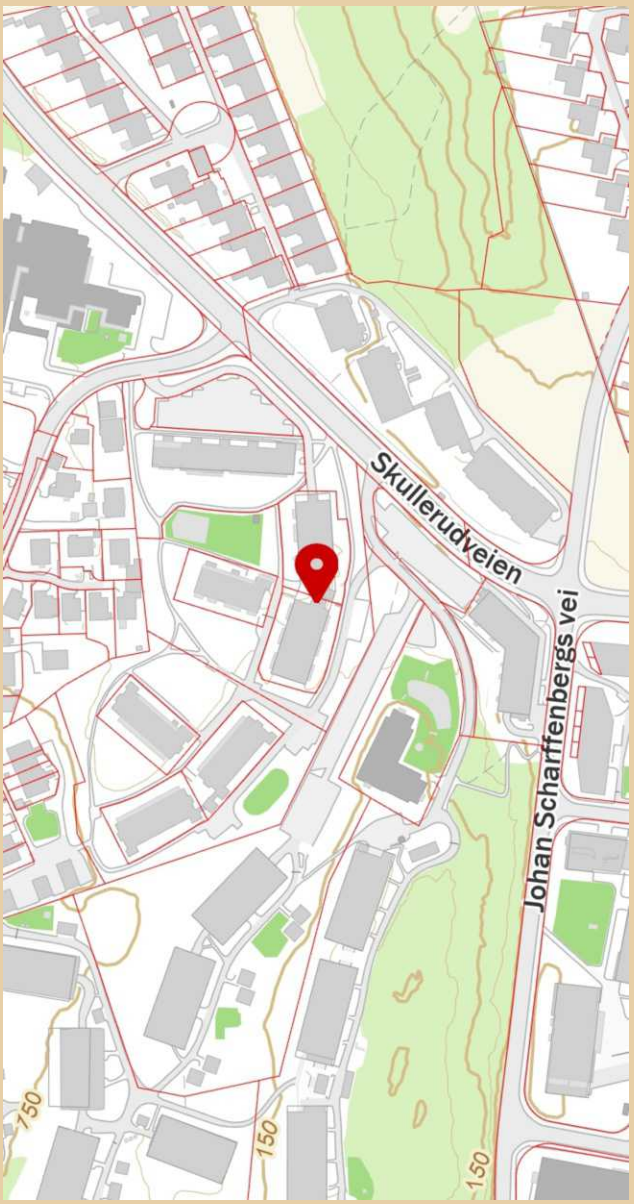
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

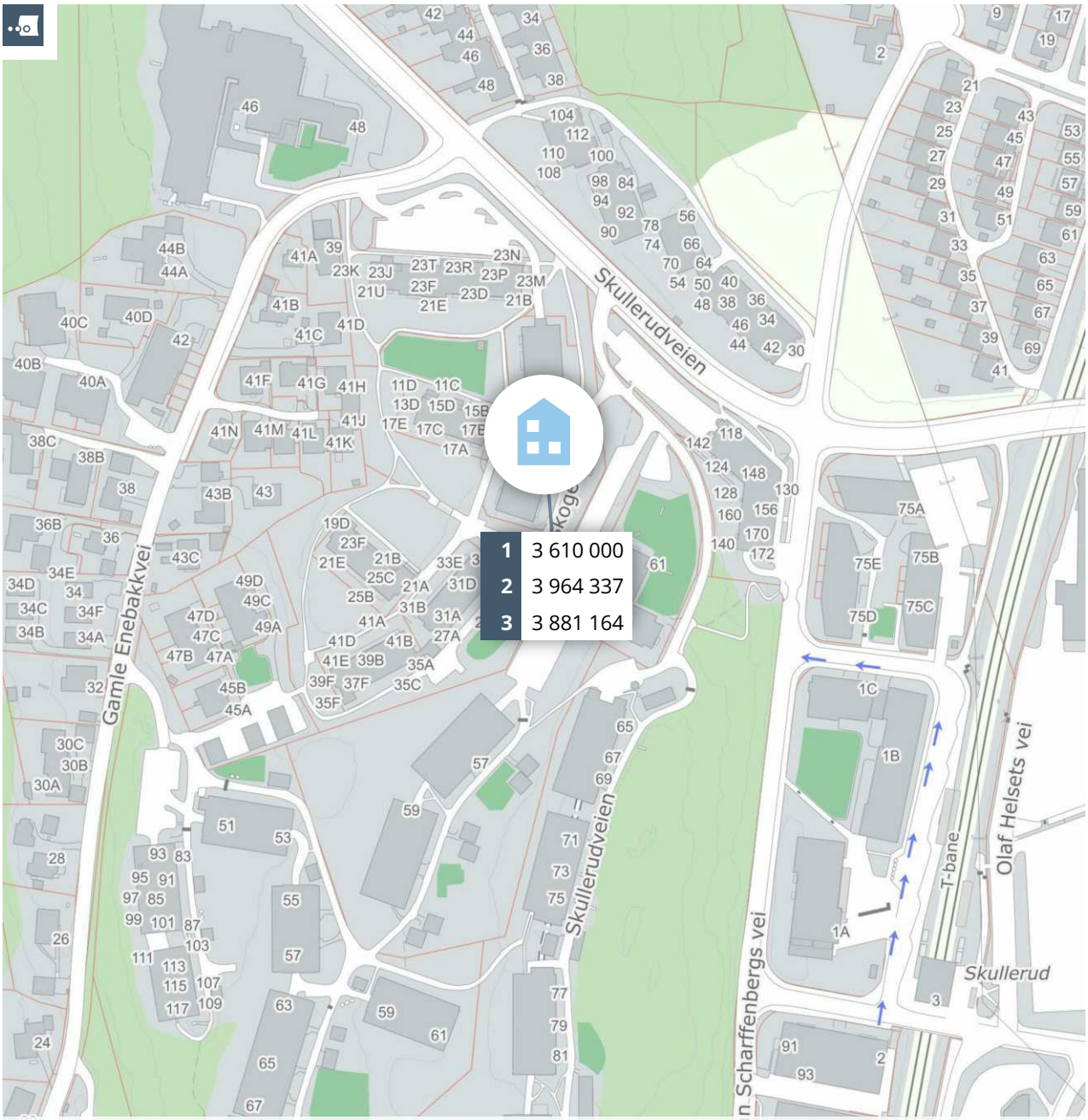
Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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



Meglers verdivurdering
SKULLERUDSKOGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 29.04.2026

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skullerudskogen 9, 1188 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 168 BNR 145 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Skullerud nord

Verdivurdert til

3 590 000

0	3 590 000	87 561
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 203
Formue	30 905
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skullerudskogen 9 42 m² 2006 - etg 1 sov	26.08.2025	3 250 000	**3 250 000**	360 000	3 610 000	**85 952**
2 Skullerudskogen 9 41 m² 2006 4. etg 1 sov	24.03.2025	3 500 000	**3 500 000**	464 337	3 964 337	**96 691**
3 Skullerudskogen 9 42 m² 2006 3. etg 1 sov	18.08.2025	3 490 000	**3 440 000**	441 164	3 881 164	**92 409**

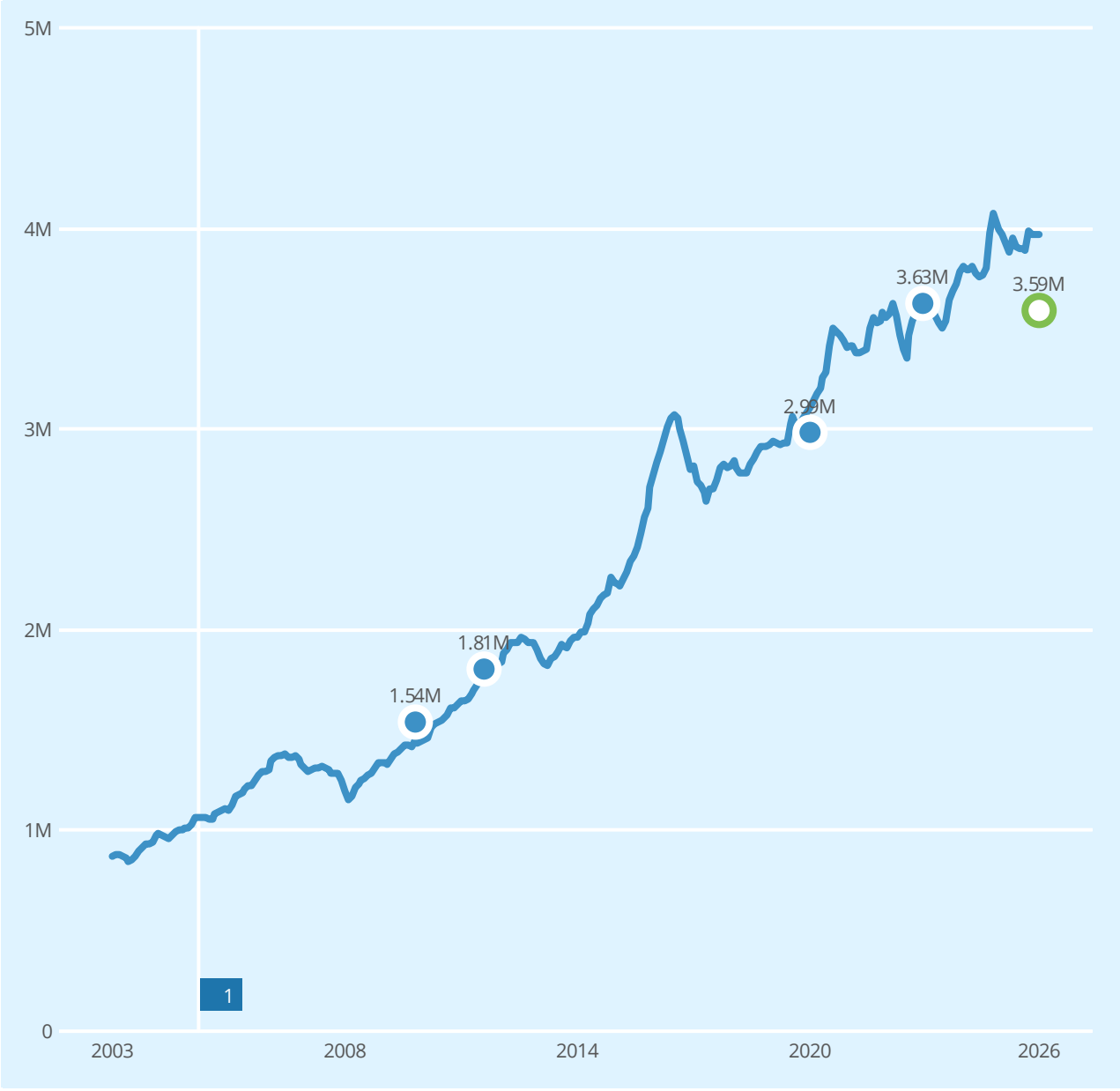
* Attraktiv 2-roms leilighet i 2. etasje
* Enkel trappefri adkomst med heis
* Fin balkong på 6,2 kvm
* Store vindusflater
* Bad av god størrelse med opplegg til vask/tørk
* Romslig soverom med garderobeskap
* Sosial åpen kjøkkenløsning
* Stue med plass til sofagruppe og spisebord
* Gulvene i entré og stue/kjøkken ble fornyet ca. i 2020
* Kjellerbod
* Varmtvann inkludert i fellesutgiftene
* Nærhet til buss, T-bane, treningssentre, matbutikker, Manglerud senter, Lambertseter senter, idrettsanlegg, svømmehall, sykkelpark, skatepark, klatrepark m.m.
* Kort vei til Østmarka og Østensjøvannet
* Lave kjøpsomkostninger (Ingen dokumentavgift)
* Ingen forkjøpsrett

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.04.2023	09.05.2023	10.07.2023	3 290 000	3 630 000	0	3 630 000
09.07.2020	16.07.2020	26.08.2020	2 350 000	2 350 000	638 000	2 988 000
11.05.2012	22.05.2012	21.06.2012	590 000	790 000	1 016 000	1 806 000
12.08.2010	24.08.2010	20.10.2010	390 000	505 000	1 036 000	1 541 000

Leiligheter til salgs i Skullerud nord grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.1M
4 853 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i Skullerud nord grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

4.5M
4.3M
4 262 000 Salgspris i snitt
4 161 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 561 Skullerudskogen 9 Totalpris 3 590 000

80 013 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

69 556 Skullerud nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skullerudskogen 9, 1188 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 145, andelsnr. 18 i SKULLERUDHAGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260186

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
