PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

GAMLE ENEBAKKVEI 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

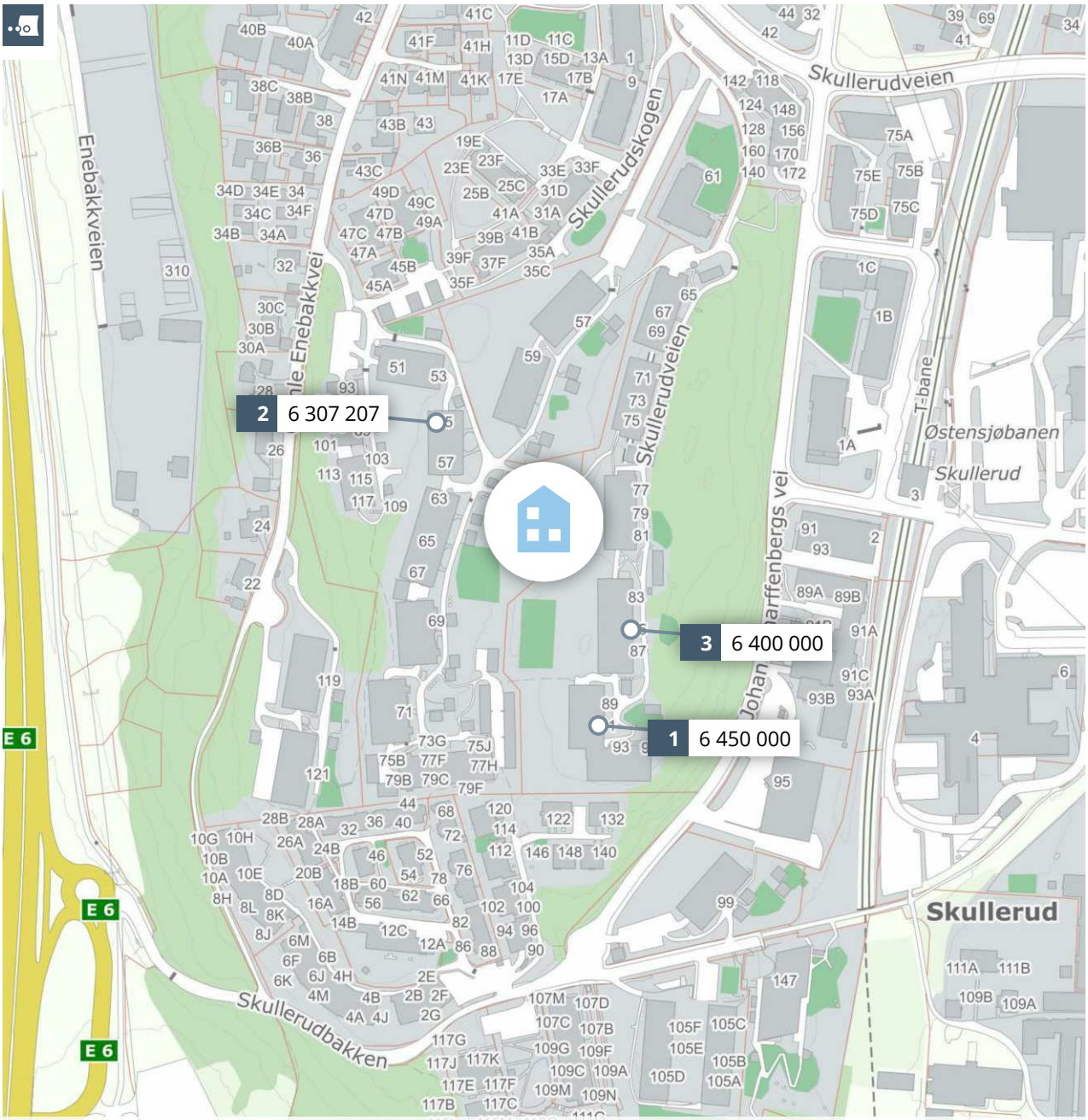
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE ENEBAKKVEI 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 27.03.2026

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: Rita Josefsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Enebakkvei 61, 1188 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 168 BNR 94 FNR 0 SNR 70 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Skullerud nord

Verdivurdert til

5 870 000

118 850	5 988 850	61 753
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	6 698
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skullerudveien 91 96 m² 1988 3. etg 3 sov	13.05.2025	6 400 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**67 188**
2 Gamle Enebakkvei 55 97 m² 1989 4. etg 3 sov	27.01.2025	6 390 000	**6 200 000**	107 207	6 307 207	**65 023**
3 Skullerudveien 85 105 m² 1989 1. etg 3 sov	02.09.2025	5 800 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**60 952**

Gamle Enebakkvei 61 er en lys og gjennomgående 4-roms leilighet beliggende i 4. etasje, med to terrasser, gode solforhold og hyggelig utsyn over grøntområder. Beliggenheten på Skullerud gir kort vei til Østmarka, kollektivtransport, butikker og servicetilbud.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med tre soverom, romslig stue, separat kjøkken og to bad. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong, mens kjøkkenet har egen balkong – perfekt for morgenkaffen.

Boligen fremstår med gjennomgående pene overflater, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og to delikate bad. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og parkettgulv i oppholdsrom bidrar til en lun og innbydende atmosfære.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader, samt bod. Velkommen!

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	
07.10.2022	28.11.2022	28.12.2022	5 790 000	5 575 000	103 000	5 678 000	2
05.06.2020	12.06.2020	02.10.2020	5 100 000	5 550 000	77 000	5 627 000	
30.09.2017	10.04.2018	18.05.2018	3 990 000	3 970 000	53 137	4 023 137	
26.08.2005	27.09.2005	02.11.2005	2 000 000	1 950 000	-	1 950 000	
12.03.1998		12.03.1998	-	1 200 000	-	1 200 000	
17.02.1995		17.02.1995	-	750 000	-	750 000	
30.04.1991		30.04.1991	-	664 000	-	664 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsvingninger.

Leiligheter til salgs i Skullerud nord grunnkrets nå

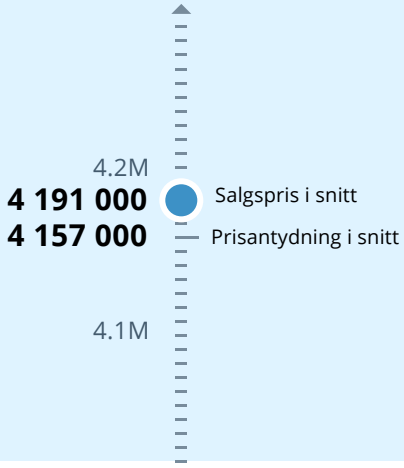
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i Skullerud nord grunnkrets siste 3 mnd

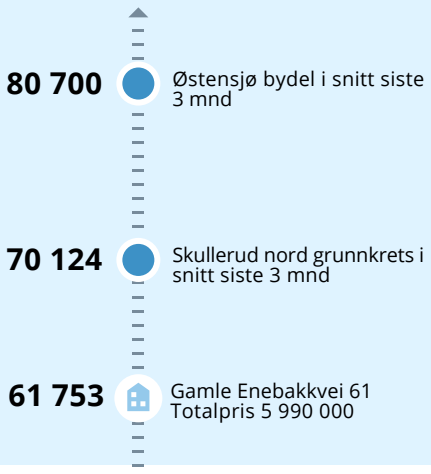
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gamle Enebakkvei 61, 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 94, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3307 **Eiendomsverdi ref nr:** WE6337

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen. 1988.

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. Dørene er produsert i 1989.

Kjøkken: Balkong i betong. Rekkverk i tre og stålkonstruksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Balkongen er på ca. 6 m². Utebod på balkongen på ca. 1,3 m². Balkongen er omtrent nordvendt.

Stue: Balkong i betong. Rekkverk i form av halvrund balkongkasse i betong med et rekkverk i stål oppå balkongkassen. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde til topp rekkverk er ca. 95 cm. Balkongen er på ca. 10 m². Utebod på balkongen på ca. 2,4 m². Det er lys og stikk på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, vinylklikk e.l. og fliser. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler i stuen.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad gang:

Flislagt bad med dusjhjørne, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Badet er fra 2018.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

Bad soverom:

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Badet er fra 2018. (ref. salgsannonse fra 2022).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra KVIK med profilerte fronter. Kompositt benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap/fryser, (ca. 90 cm. bredde). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2018.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er magnetventil (til lekkasjestopper) på kaldtvansrøret. Bad gang : Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra anlegget. (Drensrør synlig på det andre badet). Bad soverom: Synlige rør i servantskap. Forøvrig skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Mekanisk ventilasjon med avtrekksventil på badene og gjennom ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftventil på kjøkkenet og i stuen.

Opplegg for vaskemaskin i mellomgangen foran badet.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Forskriftsmessig kursoversikt, brukerveiledning til jordfeilbryter og overspenningsvern. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A. Det er utført målerbytte i 2017.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

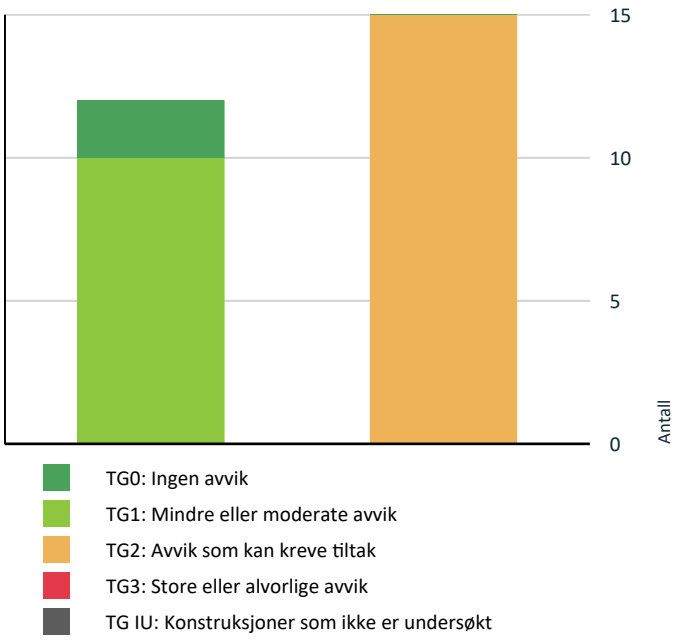
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er etablert en mellomgang foran badet ved soverommet. Mellomgangen er opprinnelig del av kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad gang > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad gang > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad gang > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad soverom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad soverom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, vinylklikk, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen. 1988.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Vinduer er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. Dørene er produsert i 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje. Kjøkkendøren "henger" litt og krever litt makt for å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere kjøkkendøren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Dørene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Dørene fungerer per i dag. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Kjøkken: Balkong i betong. Rekkverk i tre og stålkonstruksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Balkongen er på ca. 6 m². Utebod (BRA-e) på balkongen på ca. 1,3 m². Balkongen er omtrent nordvendt.

Stue: Balkong i betong. Rekkverk i form av halvrund balkongkasse i betong med et rekkverk i stål oppå balkongkassen. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde til topp rekkverk er ca. 95 cm. Balkongen er på ca. 10 m². Utebod på balkongen på ca. 2,4 m². Det er lys og stikk på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkong stue: Det er avdekket bom i flis og oppsprukne fuger på balkongen, samt sprukne fliser.

Balkong kjøkken: Det er hullydsregistrering i enkelte fliser. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkong stue: For utbedring av bom i flis må flis tas opp og legges på nytt med god limdekning.

Bytte av sprukken flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er. Avviket er vurdert å være estetisk.

Kontakt flislegger.

Balkong kjøkken: Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.



Sprukken flis på balkongen på stuesiden.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, vinylklikk e.l. og fliser. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler i stuen.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.



Skjøt har glidd fra hverandre på soverommet ved kjøkkenet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i kjøkken: 12 mm. over 2 meter og ca. 13 mm. gjennom hele rommet. Stue: 9 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Profilert dør inn til soverommet ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren til soverommet subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD GANG

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjhjørne, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Badet er fra 2018. (ref. salgsannonse fra 2022).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD GANG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggflater. Malt glatt himling.

4. ETASJE > BAD GANG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 22 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med vater viser svakt fall mot sluket på deler av gulvet. Gulvet er omtrent i vater ved døren og i et område utenfor dusjen.

Det er heller ingen tett oppkant ved dørterskelen.

Ingen av de preaksepterte løsningene til fallforhold i veiledningen til TEK 17 er oppfylt. Badet fungerer ved vanlig bruk/dusjing.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk. Vær oppmerksom på dette ved bruk. Ved eventuell utbedring så må fallet endres og oppkant på membran mot dørterskel etableres.

4. ETASJE > BAD GANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og det er usikkert om membran er utført av fagfolk eller som egeninnsats av forrige eier. Det er ingen kjente problemer med badet og det presiseres at det ikke trenger å være noen feil, men dette er ikke mulig å vurdere på en god måte uten mer informasjon og/eller dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontakt tidligere eier hvis mulig. Tilstandsrapport fra forrige salg er etterspurt, men har ikke vært mulig å få tak i.



Sluk.

4. ETASJE > BAD GANG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler bunnventil i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anskaffe ny ventil. Det er ikke mulig å fylle opp servanten uten bunnventil.



Manglende bunnventil i servant

4. ETASJE > BAD GANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD GANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er stendere i stål, derfor er det utført fuktmåling etter relativ fuktighet, (ikke pigger i tre). Isolasjon i veggen hindrer besiktigelsen. Undersøkelsen er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

4. ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Badet er fra 2018. (ref. salgsannonse fra 2022).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Kombinasjon av fliser og malte flater på veggene. Malt glatt himling.

4. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot slukene (2 sluk) på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde fra overkant slukrist utenfor dusjen til underkant terskel er ca. 16 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

4. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring utenfor dusjen. Slukrenne inne i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og det er usikkert om arbeider med membran er utført av entreprenør eller som egeninnsats av forrige eier. Det er ingen kjente problemer med badet og det presiseres at det ikke trenger å være noen feil, men dette er ikke mulig å vurdere på en god måte uten mer informasjon og/eller dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontakt tidligere eier hvis mulig.



Sluk utenfor dusjen.

4. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bunnventilen er hard å betjene. Den går i lås (lukket), men det må lirkes og trykkes en del for å få den åpnet igjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bunnventil bør tas opp, renses, smøres og remonteres.

4. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra KVIK med profilerte fronter. Kompositt benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap/fryser, (ca. 90 cm. bredde). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er montert magnetventil på rør i benkeskapet. Magnetventilen er den delen som fysisk stenger av vannet, men det er ikke montert sensorkabel under oppvaskmaskin og kjøleskap. Sensorkabel sender signal til magnetventilen sånn at den stenger vannet ved fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på parkett og annen innredning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.



Test av avtrekk. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er magnetventil (til lekkasjestopper) på kaldtvansrøret.

Bad gang : Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra anlegget. (Drensrør synlig på det andre badet).

Bad soverom: Synlige rør i servantskap. Forøvrig skjult anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet.

Denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales. Det ligger kursoversikt og sjekkliste i rørskapet, men disse er ikke fylt ut av utførende.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Manglende kursoversikt: Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Tilstandsrapport



Rørskap på badet i gangen.



Manglende tetting mellom varerør og vannførende rør. (Tettemuffer).

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør/soilrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekksventil på badene og gjennom ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftventil på kjøkkenet og i stuen.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i mellomgangen foran badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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 i oppgangen med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Forskriftsmessig kursoversikt, brukerveiledning til jordfeilbryter og overspenningsvern. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Det er utført målerbytte i 2017.

Rett før befaringen, under uvær var det en lampe på balkongen som fylte seg med regnvann. Dette medførte at sikringen gikk. Dette skal utbedres før salg.

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.
   1989 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det finnes ikke noen god oversikt på utførte arbeider.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført arbeider i leiligheten etter 1999. Blant annet er begge bad og kjøkken byttet i 2018. I tillegg er det nyere sikringer i sikringsskap og en del downlights. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på disse arbeidene. Dette manglet også ved forrige salg i følge salgsannonsen fra forrige salg.

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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



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

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

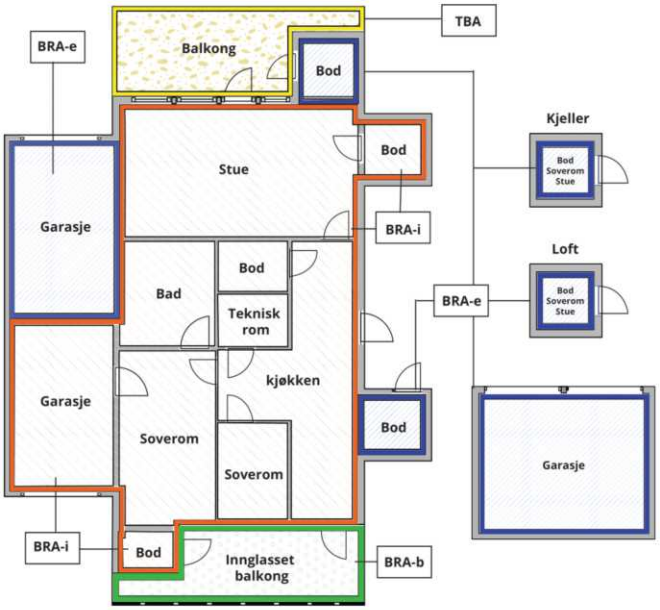
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	97	4		101	16
Kjeller		4		4	
SUM	**97**	**8**			**16**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad gang, stue, 3 soverom, kjøkken, gang, bad soverom, garderobe	2 boder på balkongene	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,38 m. i stuen.

To balkonger (TBA) avrundet til 10 og 6 m². Boder på begge balkongene (BRA-e) på ca. 2,5 og 1,4 m² avrundet til 4 m² samlet i arealmatrisen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4 m². Bod er påvist av eier og ligger i tilknytning til garasjeplassen. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport. Det er elbillader på plassen. Plassen er ca. 299 cm. Plassen er merket 70.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er etablert en mellomgang foran badet ved soverommet. Mellomgangen er opprinnelig del av kjøkkenet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Morten Kleivane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	94		70	32628 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Gamle Enebakkvei 61

Hjemmelshaver
Sætren Helene Voss, Kleivane Morten

Kommentar
Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Eierandel
102 / 18522

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skullerud i Oslo. Gangavstand til Østmarka, Skullerudstua og Rustadsaga. Området har flere treningssentre, klatresenter, forretninger og servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt utbygget med buss og T- bane. Skole- og barnehagedekningen er god i området. Nærmeste matbutikk er Extra Skullerud og Rema 1000.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til sentrumsformål. Reguleringsplan S-2444.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Gamle Enebakkvei 61

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 k...	8 min
118 elever, 13 klasser	0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.)	12 min
454 elever, 26 klasser	1.1 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	23 min
592 elever, 13 klasser	1.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	4 min
486 elever, 30 klasser	2 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	14 min
335 elever, 31 klasser	1.2 km
Ulsrud videregående skole	5 min
624 elever	3.1 km
Lambertseter videregående skole	6 min
825 elever, 30 klasser	3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skullerudbakken	6 min
Linje 70N, 76	0.4 km
Skullerud	10 min
Linje 2, 3	0.8 km
Kastellet	9 min
Linje 13, 19	4.4 km
Bryn stasjon	9 min
Linje L1	6.8 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	8.7 km

BARNEHAGER

Skullerudhøgda barnehage (0-5 år)	5 min
55 barn	0.4 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år)	9 min
54 barn	0.8 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	12 min
89 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	5 min
Rema 1000 Skullerud	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	4 min
Vitusapotek Bogerud	20 min
Bøler Senter Vinmonopol	4 min

SPORT

Rustad	15 min
Avstikkern balløkke	17 min
Skullerud Sport Senter	11 min
EVO Bøler Senter	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

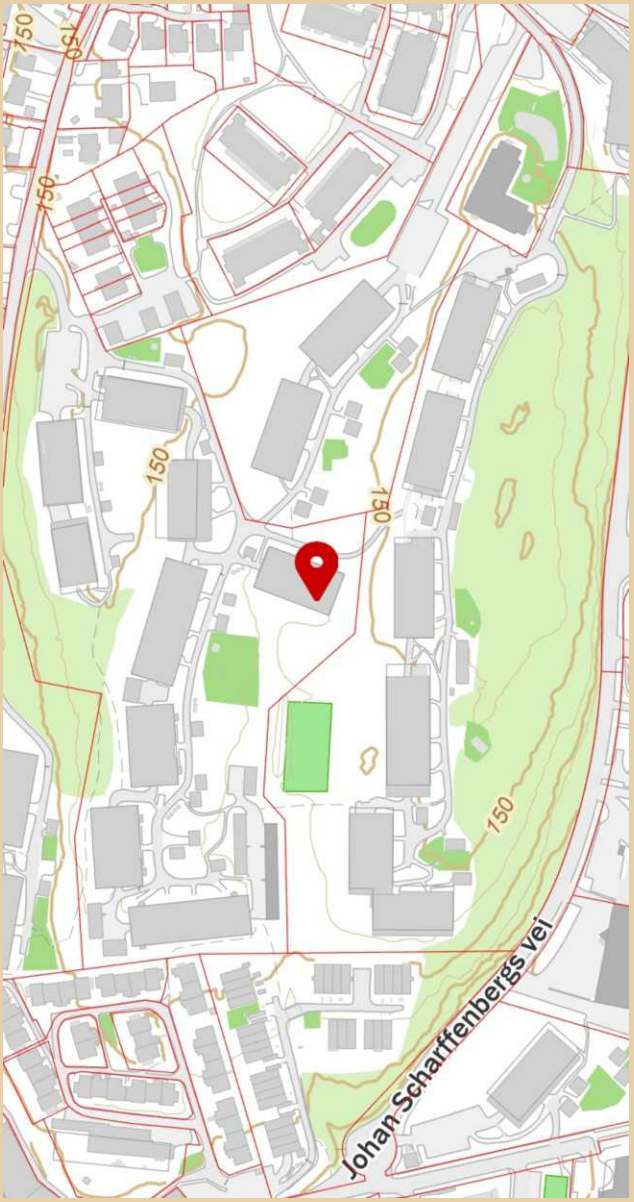
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Kleivane	Helene Voss Sætren

Gateadresse
Gamle Enebakkvei 61

Poststed	Postnr
OSLO	1188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 2020664

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260130

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader på parkeringsplass i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260130

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260130

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Kleivane	e77b5a3c92bffd606f711d648f9ff6dfe7952434	19.03.2026 19:08:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Voss Sætren	f2c8f23a3928211a6b023bcce484678c0a45f135	19.03.2026 19:11:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260130

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260130 . Vår ref.: 5185-1-070 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda II Boligsameie
Organisasjonsnr:	981026047
Seksjonseier:	Kleivane, Morten
Medeier:	Sætren, Helene Voss
Leilighetsnummer:	070
Adresse:	Gamle Enebakkvei 61, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	70
Gnr.	168
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 2166392.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Alle seksjonene har garasjeplass eller carport som følger leiligheten ved salg. Leien er inkludert i fellesutgiftene. Det er også mulighet til å leie parkeringsplass ved ledighet, kontakt styret for tildeling av plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av plass. Spesifiser i eierskiftemeldingen hvis eier har leid parkeringsplass og om den er sagt opp.
Styret har fast kontortid hver onsdag kl. 18:00 til 20:00, tlf. 23 38 96 96. Sameiets hjemmeside: www.vibbo.no. Sameiet har også en Facebook-side. E-post: skullerudhogda2@styrerommet.no.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207848255
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	7 803 845,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208242644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	13 866 854,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 697,87,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	667,69	
Vedlikeholdsfond	487,00	
Varmtvann	248,18	
TV/internett	526,00	
Felleskostnader	4 769,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	145,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 211,-
Annen formue:	707,-
Gjeld:	119 452,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	42 799,74
Kapitalkostnader:	444,54
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	76 050,40
Kapitalkostnader:	586,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 850,15,-, 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 Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post: skullerudhogda2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 23. mars 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 12. september 2000,
ekstraordinært sameiermøte 5. november 2002 og
ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2003.
endret på ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012
endret på ekstraordinært sameiermøte 14.mars 2016
endret på ordinært årsmøtemøte 13.mars 2018
endret på ordinært årsmøtemøte 18.mars 2019
endret på ordinært årsmøte 15.03.2022
endret på ordinært årsmøte 24.04.2023

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 27.03.2025

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 168 bnr. 94 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 255 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Utleier skal meddeles styret for registrering og eier skal bekrefte at leietaker er blitt

invitert inn på Vibbo slik at de får informasjon om det som foregår i sameiet, det som gjelder deres blokk og kunne kommunisere med styret.

§ 4 DISPOSISJONSRETT
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Skullerudhøgda II Boligsameie

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 4-1
Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-områ det, og det på legges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke tillatt å gå løse på fellesarealer eller i oppgangene.

Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forå rsake skader på fellesanlegget.

§ 4-2
Nye eiere skal meldes inn til OBOS og styret for godkjenning.

§ 5 HUSORDENSREGLER
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Ledning, rør o.l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når det gjelder bruk av iSekken og tilsvarende løsninger ved oppussing og avfall skal dette plasseres minst 5 meter fra bygningsmassen, ikke stå i veien for trafikk i sameiet eller stå på områder der de påfører skade. Slike skal aldri stå utplassert i helger og utover dette alltid fjernes snarest mulig.

6.1 Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til drift, vedlikehold og evt. nyanskaffelse(r) av heis(er) fordeles kun på seksjonene i de blokker hvor heis er installert. Drifts- og vedlikeholdsutgifter til varmtvannsberedere i berederrom skal fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som har felles varmtvann. Utgifter til trappevask fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som får utført trappevask av rengjøringsfirma. Utgifter til trappevask skal posteres på egen konto i regnskapet.

Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifikasjon av dette.

8.1 Vedlikehold av balkonger/terrasser

Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

8-2 Avtrekk/lufting av leilighet

Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inneklima.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9-2 Vannkraner, lekkasje m.v.

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

9-3 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-4 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 ÅRSMØTETMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet skal være minst 14 dager etter at slik meddelelse er gitt sameierne. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: Skullerudhøgda II Boligsameie

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.
- valg av revisor

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med

mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17 ADMINISTRASJONSGEBYR
Styret har fullmakt til å fastsette årlig administrasjonsgebyr pr. utleier i samsvar med faktiske utgifter. Skullerudhøgda II Boligsameie

§ 17-1 Feil søppelhåndtering/forsøpling
Sameiet fakturerer sameier kostnader i forbindelse med forsøpling eller brudd på vedtekter og husordensregler som skyldes beboer i sameiers seksjon. Dette omfatter arbeidskostnader, bortkjøring og/eller reparasjon.

Gjelder både utearealer, inne i oppganger/korridorer/svalganger og trapper inne/ute og uteområdene. Dette omfatter søppelposer, esker, sigarettsneiper, snus, papir og alt annet. Ikke tillat å hensette noe utenfor din egen leilighet (eneste unntak: dørmatte foran egen inngangsdør).

§ 17.2
Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

§ 17.3
Dersom det er fullt der du normalt avleverer søppel så må du gå til neste avfallskontainer i sameiet og kaste der.

§ 17.4
Det er IKKE tillatt å sette søppel av noe slag ved siden av avfallskontainere. Det du ikke får lagt inn i luken må du selv sørge for å få fjernet på annet vis.

§ 18 KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER
"Ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012 har godkjent installering av kamera- og videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkingen vil skje i h. t. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst krenkende.

§ 19 UTLEIE
Utleie skal meldes til styret for registrering. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler, at regelverket blir forstått og fulgt.

§ 20 Gjesteparkeringen
Gjesteparkeringen er kun for gjester til Skullerudhøgda II Boligsameiets besøkende. Gjesteparkering skal kun skje med gyldig parkeringstillatelse i frontruten. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt. På gjesteparkeringen er det ikke tillatt med varebiler, firmabiler eller taxi'er utenom på hverdager og tidene 08 til 16. Som varebiler gjelder også alle kjøretøy med grønne skilter. Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

Hver seksjon vil få 3 kort for gjesteparkering. Ved ytterligere kort (erstatningskort etc) vil man måtte betale administrasjonsgebyr. Se rutine og bestillingsskjema for slikt på Vibbo.

§ 21 PARKERING I SAMEIET
Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Vi

henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

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

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

Alle biler er pliktig å flyttes ut av garasjeplass ved årlig rengjøring av garasjeanleggene.

21.1
Garasjeporter skal til enhver tid holdes låst. Frittstående garasjer skal alltid være låst. Tildelte parkeringsplasser skal benyttes.

21.2
Det er kun tillatt å oppbevare sykler, vinter- eller sommerdekk, samt henger til motorkjøretøy og annet bilrelatert utstyr som f.eks. skiboks, i garasjene. Enhver skal holde sin plass ren for søppel o.l.

Det er tillatt å henge opp/feste oppheng for inntil 4 dekk på garasjeplassene.

21.3
Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.

21.4
Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskiltede kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.

21.5
Garasjebodene skal holdes låst. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfelle brukes i garasjeanlegget. Røyking er forbudt.

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6
Lek og unødig opphold er ikke tillatt.

21.7
Det er forbudt med utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser til personer som ikke eier eller bor i sameiet og dermed allerede har tilgang til nøkler/adgang til fellesgarasjer og inngangsdører.

§ 22 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybridbiler
Det er forberedt til lading av elbiler på samtlige garasjeplasser. Seksjonseier inngår avtale med leverandør og betaler selv for etablering og drift/strøm. I tillegg er det satt av 6 ladepunkter for eiere/leietakere og gjester på gjesteparkeringen. Ytterligere informasjon om lademulighetene ligger på www.vibbo.no.

§ 23 Beplantning i blomsterkasser/terrassekasser
Ikke tillatt med trær, busker og andre vekster som får store røtter eller beplantning som går oppover bygningsmassen (betong eller trefasade) eller går utenfor betongkasse kanten.

§ 24 Bruk av svalgangene
Det er ikke tillatt å plassere stoler, bord eller annet på svalgangene som benyttes for adkomst og som nødveier til og fra seksjonene. Sameiet er pålagt å sørge for at det er fri adkomst pga brann og sikkerhet. Sameiere kan allikevel sette ut stol mens de selv sitter der.

§ 25
Alle eiere er ansvarlig for å at seksjonsnummeret står på både postkasseskilt og på/ved egen inngangsdør. (OBS: Ikke H-nummeret som kommunen benytter).

§ 26 Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet
Gjennom garasjeanleggene er det maks tillatt å kjøre i 15 km/t og på gangveiene maks 5 km/t (gangfart).

Sykler, inkl. Sparkesykler og lignende skal holde maks gangfart, dvs. 5 km/t innenfor sameiets område.

§ 27 Ro på fellesarealene
Det skal være ro på lekeplasser og utendørsarealene i sameiet etter kl. 21.00.

§ 28 Ombygging og annen tilrettelegging av seksjonen
Den enkelte seksjonseier kan ikke uten et flertall på minst to tredjedeler i årsmøtet bygge om eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten/seksjonen slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Denne bestemmelsen omfatter ikke kun bygningsmessige endringer, men gjelder også annen tilrettelegging (hyblifisering), som for eksempel innsetting av (køye)senger i stue eller andre rom som ikke er

beregnet til soverom.

§ 29 Vibbo er sameiets «oppslagstavle» og kommunikasjonskanal (https://vibbo.no/skullerudhogda-ii)
Eiere og beboere skal registrere seg på Vibbo for å få informasjon og beskjeder fra sameiet og styret. Registrer slik at du får varslinger på epost og SMS. Eiere er selv pliktig til å invitere sine leietakere for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet. For å invitere leietakere/beboere går eier inn på Vibbo og velger Meny (øverst i høyre hjørne), velg "Min bolig" deretter "Legg til beboer".

§ 30 Egenandel ved bruk at sameiets forsikring
Egenandelen ved bruk av sameiets forsikring vil alltid faktureres til eier av seksjoner som har forvoldt skader på andre seksjoner eller boligmassen for øvrig.

§ 31 Kommunikasjon med styret/sameiet
Ihht nye lovregler i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier april 2021 vil kommunikasjon til/fra styret i hovedsak foregå elektronisk. Det betyr gjennom vår informasjonstjeneste Vibbo og på sameiets styre epostadresse. Eiere av seksjoner som ikke ønsker dette må selv gi beskjed om at de reserverer seg mot dette. Styret ønsker da å opplyse om at annen kommunikasjon enn den elektroniske vil medføre lengre svartider.

§ 32 Støy og ro i leilighetene
Det skal ikke være støyende arbeider eller lignende i leilighetene etter kl 21 på hverdager, lørdager etter kl 18 og ikke i det hele tatt på søndag/helligdager.

§ 33 Varmepumper
Varmepumper er ikke tillatt satt opp på bygningsmassen eller på terrasser.

HUSORDENSREGLER
for
Skullerudhøgda II Boligsameie

Endret på ekstraordinært sameiermøte 28.10.2003
endret på ordinært sameiermøte 26.04.2010
endret på ordinært sameiermøte 14.03.2016
endret på ordinært sameiermøte 13.03.2018
Sist endret på ordinært årsmøte 24.04.2023

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

2. FELLESAREALER UTE

2.1. Kjøring
På gangveiene tillates kun kjøring av bevegelseshemmede og tyngre transport, jf. oppsatte skilter. Motorsykkel- eller mopedkjøring er ikke tillatt. Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt.

Drosjer skal stanse på oppmerket møteplass.

Hvis det er nødvendig med kjøring til døren, bør dette skje gjennom garasje. Se opp for kjøretøyets høyde. Hvis manuelle bommer åpnes så er sjåførene pliktige til å påse at den lukkes og låses straks etter passering

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

4. RENHOLD
4.1. Søppelordningen
Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.
Papp og papir legges i egne merkede containere. Kartonger og lignende må brettes slik at de får plass inn papircontainer. Glass og metall kastes i egen container for dette ved gjesteparkeringen.

Elektro- husholdningsutstyr eller møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på GRØNMO GJENBRUKSSTASJON, tlf.: 23 48 36 00. Eventuelt kan vaktmester kontaktes for bortkjøring for rimelig pris.

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

5. OPPGANGER OG KORRIDORER
5.1. Låsing av ytterdører
Utgangsdørene til oppganger og garasjer skal være låst til enhver tid.

5.2. Skilting
Alle postkasse-skilt bestilles ved å fylle ut skjema som du finner på VIBBO:
Pris: kr. 135,- pr. skilt og betales senest samtidig med bestilling, gjelder både digitale/analoge skilt.
Se på Vibbo for informasjon om innbetaling.

- Digitale skilt: plass til kun 2 navn (størrelse på skriften blir veldig svak ved flere navn)
- Analoge skilt: her er det en viss fleksibilitet for mere skrift

Du finner skjema på VIBBO for å få oppdatert navn på listen ved ringetablå i din oppgang.
Det tar normalt ca. en uke før det er på plass, unntak ved feriedager etc.
Det er seksjonseiers ansvar å påse at dette blir overholdt og leietakere skal automatisk bli invitert av seksjonseier for å få tilgang til VIBBO der all informasjon ligger tilgjengelig til enhver tid.

5.3. Opphold/lek
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

5.4. Plassering av utstyr
Plassering av barnevogner må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Plassering av sykler og annet utstyr tillates ikke.
Det er ikke tillatt å plassere noe i korridorer/ganger, heller ikke skotøy.

5.5. Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

5.6. Takluke
Takluken som er beregnet på inspeksjon av tak og for utslipp av brannrøyk, holdes lukket. Stigen til takluken holdes låst. Vaktmester og styret har nøkkel til stigen.

6 LEILIGHETEN
6.1. Ro i leiligheten
Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og fram til kl. 13.00 på søndager og helligdager. Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, stereoanlegg, e.l. må dempes slik at det ikke sjenerer andre.
Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

Boring, banking o.l. samt støyende hobbyer, skal ikke forekomme på søndager og helligdager, etter kl. 21.00 på virkedager og etter kl. 18.00 på lørdager.

6.2. Terrasser og balkonger
Det er ikke tillatt å henge tøy slik at det er synlig fra vei. Banking eller risting av tepper er heller ikke tillatt.

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

Forsøpling eller hensetting av større gjenstander som kjøleskap, tørkeskap eller annet som ikke naturlig hører hjemme der er ikke tillatt

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

Beboer av seksjon med avløp fra terrasse er ansvarlig for at avløpet holdes åpent.

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

6.3. Brannsikringsutstyr
I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

7. FASADER OG TAK
Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer, som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innretninger.

7.1 Paraboler
Det er ikke tillatt å montere paraboler i sameiet.

8. DIVERSE
8.1. Skade, feil eller mangler
Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester/styret.

8.2. Dyrehold
Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på bo-området eller i oppgangene.

Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forårsake skader på fellesanlegget.

8.3 Vaktmester
Vaktmester kan være behjelpelig med mindre oppdrag/tjenester mot at eier/leietaker etter avtale selv faktureres av vaktmesterselskapet for dette.

8.4 Kontakt informasjon til eierne
Alle eiere/beboere oppdaterer selv sin epost og mobilt nummer informasjon under sin profil i Vibbo.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Langerudhjemmet, Skullerudveien 45, Oslo (tidl. Langerud Sykehjem).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver
8. Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring
9. Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder
10. Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie
11. Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners
12. Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold
13. Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.
14. Fasaden på bygninger
15. Fartshumper i garasje anlegg
16. Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71)
17. Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker
18. Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier
19. Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året
20. Innhenting av tilbud for installasjon av varmepumpe (som fungerer også som air conditioner) for de som ønsker
21. Frivillig innglassing av balkonger og terrasser

22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Christoffer Hoff 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets årets underskudd føres mot egenkapital.]

Vedlegg

1. 5185 Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
2. 5185 Regnskap Skullerudhøgda II Boligsameie 2025.pdf
3. 2026 s5185 Oversikt varmtvann og trappevask.pdf
4. 5185 Skullerudhøgda II Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert satt til kr 541.896.

Styrets innstilling

Det var krevende arbeide for styret i 2025 og det vil være like krevende i året vi er inne i. Det er stadig utfordringer med likviditeten, det er juridiske prosesser på gang med tvangssalg og konflikt med leverandør.

Styret må kontinuerlig vurdere vedlikeholdsoppgaver ut fra økonomi for ikke å måtte ha en vesentlig økning i felleskostnadene.

Styret mener derfor at dette er en fornuftig godtgjørelse ut fra mange og krevende oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 541.896

Sak 7

Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres, men dagens likviditet gjør det ikke mulig å utføre disse uten ekstern finansiering. For å unngå ytterligere vedlikeholdsetterslep ber styret årsmøtet ta stilling til om sameiet skal ta opp lån for å sikre gjennomføring av de prioriterte tiltakene.

Oversikt over aktuelle vedlikeholdsoppgaver fremgår av styrets årsrapport.

For å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold anbefaler styret at sameiet tar opp et lån på **kr 5000000.**

Hvis årsmøtet i tillegg vedtar foreslåtte oppgaver i mottatte saker fra eiere utover det styret selv har på sin oppgavelisten for det kommende året, kan kostnadene øke betydelig og det kan da være behov for et større låneopptak eller en kapitalinnkreving.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner et låneopptakk på kr. 5 000 000,-.

Sak 8

Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å presisere reglene for ferdsel på grøntarealer og tydeliggjøre at det ikke er tillatt å kjøre, stoppe eller parkere på gress, plener eller plantefelt i sameiet.

Det foreslås derfor å erstatte dagens ordlyd i punkt 2.1:

Fra:
«Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt.»

Til:
«Det er forbudt å kjøre, stoppe eller parkere kjøretøy på sameiets plener, gressarealer og plantefelt. Forbudet

gjelder uansett formål og varighet. Unntak gjelder kun for kjøretøy som utfører arbeid på vegne av styret eller sameiet.»

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring.

Sak 9

Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter sier at styreleder velges for 1 år. Styret foreslår å endre dette til 2 år for å sikre bedre kontinuitet og mer stabilt styrearbeid. Erfaring viser at nye styreledere ofte trenger litt tid på å komme helt inn i rollen, og en toårig periode er også vanlig praksis i andre boligselskaper.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 10 endres fra:
«Leder tjenestegjør i ett år.»
til:
«Leder tjenestegjør i to år.»

Endringen trer i kraft etter årsmøtets godkjenning.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslåtte endring

Sak 10

Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å oppdatere vedtektene for å begrense korttidsutleie som kan medføre støy for naboer og økt slitasje på bygningsmassen.

Det foreslås derfor å legge til følgende setning i § 19:
«Disse reglene gjelder også for korttidsutleie av seksjonen, og slik utleie kan ikke overstige 60 døgn i året.»

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring.

Sak 11

Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er enkelte beboere som har tatt i bruk utvendige screeners for sol- og innsynsskjerming. Etter befaring har styret konkludert med at løsningene ikke er til sjenanse og bør tillates. For å sikre et enhetlig uttrykk i sameiet ønsker styret likevel å fastsette krav til både type og farge på slike screeners.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

§8-3 Utvendige screeners
Utvendige screeners er tillatt så lenge de oppfyller de tekniske og visuelle krav som styret til enhver tid fastsetter. Krav til utforming, montering, farge og øvrige spesifikasjoner publiseres på Vibbo. Det er kun tillatt å benytte løsninger som følger disse spesifikasjonene.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene.

Sak 12

Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved garasjevask hender det at kjøretøy, tilhengere eller annet utstyr ikke blir fjernet innen fristen. Dette forsinker vasken og påfører sameiet unødvendige kostnader når vaktmester må flytte gjenstander eller fjerne avfall. Styret ønsker derfor en tydelig bestemmelse i vedtektene som gir hjemmel for å fakturere ansvarlig seksjonseier.

Foreslått ny bestemmelse i vedtektene:

Ny § 21.8:
Seksjonseier plikter å fjerne kjøretøy, tilhenger og annet utstyr fra sin garasje- eller parkeringsplass ved varslet vask. Dersom dette ikke er gjort innen angitt frist, kan styret ilegge seksjonseier et gebyr i tillegg til kostnadene sameiet har ved å fjerne kjøretøy, utstyr eller avfall som er hensatt i strid med reglene.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene

Sak 13

Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.

Forslag fremmet av:
Anders Tesaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per dags dato ser mange av fasadene veldig dårlig ut, spesielt på de fleste fasader som peker mot vest.

Ser på innleie til og vaske garasjene er unødvendig, siden sameiet eier både traktor og feie/vaske apparat.

En annen god grunn til å la dette være, er at vann/fuktighet spiser av gipsen som er montert ved boder/garasjer.

Styrets innstilling
Det er allerede inngått en bindende avtale om garasjevask, og sameiet er dermed forpliktet til å gjennomføre tjenesten i henhold til avtalen. Fasadevask står på styrets gjøremålsliste og vurderes fortløpende ut fra økonomi og prioriterte behov. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar å stanse garasjevasken.

Forslag til vedtak
Forlaget er som følger: ingen gjennomføring av garasje vask, før det er midler i budsjettet til å gjennomføre fasade vask av alle fasader.

Mvh

Anders Tesaker

Linette Vik

Nina & Morten Olafsen

Sak 14

Fasaden på bygninger

Forslag fremmet av:
Nina Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ser ikke vedlikeholdt ut og fremstår som mosegrodd og ustelt. Det er faktisk flaut å se sameiet så lite velstelt.

Styrets innstilling
Styret er enige i at fasadene har behov for vedlikehold, og tiltaket står allerede på styrets gjøremålsliste. Arbeidet må likevel prioriteres ut fra sameiets økonomi og andre vedlikeholdsbehov. Et pålegg om å gjennomføre dette nå kan medføre behov for et større låneopptak eller kapitalinnkreving. Styret anbefaler

derfor at årsmøtet ikke vedtar ytterligere tiltak på dette tidspunktet, og at styret selv vurderer når fasadevask kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte i sammenheng med øvrig vedlikehold og økonomi.

Forslag til vedtak

Kanskje en spyling av fasaden kunne hjulpet?

Sak 15

Fartshumper i garasje anlegg

Forslag fremmet av:
Mads Lund Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I garasjeanlegget er det etablert asfalterte fartshumper som er høye og brå i utformingen, og plassert med omtrent 5 meters mellomrom. Humpene medfører at kjørehastigheten i praksis må reduseres til rundt 5 km/t for å unngå risiko for skade på kjøretøyets understell, til tross for at anlegget er skiltet med maksimal hastighet 15 km/t.

Fartshumper i garasjeanlegg er ikke en vanlig løsning i sammenlignbare anlegg. Den nåværende utformingen og plasseringen oppleves som lite hensiktsmessig og kan føre til økt slitasje eller skade på kjøretøy, særlig for biler med lav bakkeklaring. For enkelte kjøretøy kan fremkommeligheten i anlegget være utfordrende.

Styrets innstilling

Tilsvarende forslag har tidligere vært fremmet og blitt nedstemt. Styret ønsker å ivareta sikker ferdsel i garasjeanlegget, og fartshumpene er etablert for å redusere hastigheten og øke sikkerheten. Ved lav hastighet medfører humpene ikke skade på kjøretøy. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar endringer i eksisterende løsning.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret foretar en gjennomgang av fartshumpene i garasjeanlegget, med vurdering av om høyde, bratthet og antall kan reduseres, eller om enkelte humper kan erstattes med en mer skånsom løsning. Hensikten er å bedre fremkommeligheten og redusere risiko for skade på kjøretøy.

Sak 16

Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71)

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heisen i GE69 (installert desember 2020, merke KONE) avgir et svært høyt pip ved trykk på etasje/lukk/åpne knapper inne i heisen. Lydnivået er så kraftig at det høres tydelig inne i leiligheter flere boenheter unna heissjakten. Lyden er gjennomgående hørbar gjennom dagen og siden de fleste trykker mange ganger på knapper for å lukke døren raskere, så høres det pip, pip, pip mange ganger daglig inne i hver leilighet som har dør ut mot gangen der heisen er.

Lydsignal i heis er nødvendig av hensyn til universell utforming, men det er ikke krav om at volumet skal være høyere enn funksjonelt nødvendig.

Til sammenligning har nabosameiet en KONE-heis (annen modell) uten tilsvarende høyt lydnivå. Dette indikerer at volum kan være justerbart eller satt høyere enn nødvendig i GE69.

KONE-heiser har normalt justerbart lydnivå via servicemeny, inkludert volum for knappebekreftelse og øvrige lydsignaler. Det fremstår derfor som sannsynlig at volum kan reguleres uten større tekniske inngrep.

Formålet med saken er ikke å fjerne lydsignalene, men å få justert lydnivået til et hensiktsmessig nivå som fortsatt ivaretar funksjon og tilgjengelighet.

Styrets innstilling

Justering av lydnivå i heisene er et driftsspørsmål som ligger innenfor styrets forvaltningsansvar og egner seg derfor ikke som en sak for avstemming på årsmøtet. Styret vil be heisleverandøren vurdere lydnivået ved neste planlagte service, slik at sameiet unngår ekstra kostnader ved en egen bestilling kun for dette. Dersom det er mulig å redusere lydnivået uten at funksjonalitet eller krav til universell utforming påvirkes, vil justering bli utført.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret kontakter heisleverandør for å undersøke og om mulig justere lydnivået på heisens knappebekreftelse og etasjevarsling i GE69 og eventuelt GE71 (om samme problem er tilstede der) til et lavere, funksjonelt nivå.

Sak 17

Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har innført et nytt system for håndtering av vedlikeholdssaker. For å sikre god oversikt og tydelig kommunikasjon mellom styret og beboere, er det hensiktsmessig at innmeldte saker får en entydig referanse.

I dag kan det oppstå uklarhet i dialogen om hvilke saker det vises til, særlig når flere forhold er meldt inn over tid. Uten saksnummer kan det bli vanskelig å følge opp status, avklare om saken er under behandling eller ferdigstilt, og sikre effektiv kommunikasjon.

Det foreslås derfor at alle innmeldte vedlikeholdssaker registreres med et saksnummer, som oppgis til melder ved mottak av saken og benyttes i videre dialog.

Formålet er å forenkle kommunikasjonen, styrke oversikten og bidra til mer effektiv oppfølging.

Styrets innstilling

Styret ser behovet for tydelig kommunikasjon, men mener at en ordning med individuelle saksnummer på alle innmeldte vedlikeholdshenvendelser ikke er praktisk gjennomførbar innenfor dagens systemer og vil skape merarbeid uten reell nytteverdi. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at dagens rutiner videreføres.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret registrerer innmeldte vedlikeholdssaker med saksnummer og oppgir dette til melder for bruk i videre kommunikasjon.

Sak 18

Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangspartiene i noen av blokkene er malt i lyse farger. Ved skader, tagging eller slitasje, finnes det i dag ikke tilgjengelig maling på lager, noe som gjør at mindre utbedringer ikke kan utføres fortløpende.

Manglende tilgang på korrekt farge medfører at både vaktmester og eventuelle frivillige tiltak stoppes av praktiske årsaker. Små skader og merker blir derfor stående over tid, selv om de relativt enkelt kunne vært utbedret.

Det foreslås at sameiet til enhver tid har et mindre lager av korrekt malingsfarge for de ulike oppgangene, slik at vaktmester kan utføre løpende vedlikehold ved behov. Dette vil også gjøre det mulig å gjennomføre mindre dugnadsbaserte oppfriskninger etter godkjenning fra styret.

Tiltaket innebærer ikke vedtak om full oppmaling av oppganger, men kun å sikre praktisk tilgang til nødvendig vedlikeholdsmateriell.

Styrets innstilling

Styret forstår ønsket og behovet for jevnere vedlikehold av inngangspartiene, men alle tiltak påvirker sameiets økonomi. En ordning med lagring av maling i sameiet vil i tillegg medføre praktiske utfordringer knyttet til oppbevaring, ansvar og kontroll. Maling har begrenset holdbarhet og må lagres riktig for å unngå at den blir ubrukelig, og en felles ordning innebærer dessuten HMSutfordringer, ansvar for riktig bruk samt risiko for feil fargebruk og ujevne resultater. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at vedlikehold fortsatt håndteres innenfor de etablerte rutinene og slik styret vurderer det mest hensiktsmessig og nødvendig i prioriteringen av vedlikehold.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret sørger for innkjøp og lagring av et begrenset antall spann med korrekt malingsfarge til bruk for løpende vedlikehold av vegger og lister i inngangspartier.

Sak 19

Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per 1. januar 2026 betaler en leilighet på ca. 50 kvm kr 323,21 per måned for rengjøring av fellesarealer fire ganger per måned.

Dagens renhold omfatter i hovedsak gulv, trapper og heis der disse finnes. Gulvlister blir aldri vasket og gjennom årene har det samlet seg store mengder synlig, overfladisk smuss og skitt som er særlig ille i inngangspartier med lyse vegger der man ser sorte skitne partier opp langs veggene som heller aldri blir vasket. Også på utsiden av inngangspartiet er det skittent på vegg rundt ringeklokker og på dører. Og det er aldri noen som vasker dette bort.

Det foreslås derfor at sameiet innfører én ekstra rengjøringsdag to ganger i året, begrenset til vask av gulvlister i alle etasjer samt enkel, overflatisk rengjøring av vegger i indre og ytre inngangsparti begrenset til smuss som lar seg fjerne med normal vask, inkludert rundt dør og ringeklokker.

Det er ikke snakk om omfattende tung veggvask, men en begrenset gjennomgang for å fjerne det verste av opparbeidet overflatesmuss slik at blokkene fremstår velholdte over tid.

En slik ordning antas å utgjøre en moderat kostnad per seksjon, anslagsvis i størrelsesorden ca 150 kroner per år for en leilighet på rundt 50 kvm, avhengig av innhentet tilbud. Vil selvsagt bare gjelde de blokker som har felles inngangsparti.

Styrets innstilling

Styret forstår ønsket om bedre renhold av fellesarealene, men ekstra rengjøring vil medføre økte kostnader for sameiet. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at renhold fortsatt prioriteres og styres innenfor eksisterende avtaler og økonomiske rammer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innhenter pristilbud og etablerer en fast ordning med én ekstra rengjøringsdag to ganger årlig i tråd med beskrivelsen ovenfor.

Sak 20

Innhenting av tilbud for installasjon av varmepumpe (som fungerer også som air conditioner) for de som ønsker

Forslag fremmet av:
Alia Hammami

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å innhente tilbud og tilrettelegge for felles avtale med leverandør om installasjon av varmepumpe/airconditioner for de beboere som ønsker det.

Løsningen bør utføres slik at både innvendige og utvendige deler monteres på en fagmessig og estetisk tilfredsstillende måte, og i tråd med byggets fasade og tekniske forskrifter.

Argumenter for forslaget:

Bedre komfort: Mulighet for kjøling på varme sommerdager og jevn varme vinterstid.

Energibesparelse: Moderne varmepumper reduserer strømforbruket til oppvarming betydelig.

Felles kvalitetsstandard: En samlet prosess sikrer lik utførelse, god fasadetilpasning og bedre priser gjennom felles innkjøp.

Kan gi verdiøkning: Boliger med installert varmepumpe oppfattes som mer attraktive og energieffektive.

I valg av varmepumpe som godkjennes bør det tas hensyn til støynivå. Varmepumper avgir noe lyd, men moderne enheter har lavt støynivå, og riktig montering vil redusere sjenanse.

Kostnad: Installering bør være frivillig, men hver beboer som ønsker deltagelse må dekke egen andel av kostnadene.

Styrets innstilling
Styret viser til at installasjon av varmepumper ikke er tillatt i henhold til vedtektene §3, og at et unntak eller en endring krever en vedtektsendring. Saken har tidligere vært behandlet av årsmøtet og ble da nedstemt på grunn av risiko for støy, vibrasjoner og avrenning fra utendørsenheter som kan skade bygningsmassen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

Innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører om installasjon av varmepumper/aircondition.

Utarbeide retningslinjer for montering og plassering av utendørsenheter.

Tilrettelegge for at interesserte seksjonseiere kan delta i en felles installasjonsavtale med leverandør.

Sak 21

Frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I etterkant av fjorårets ekstraordinære årsmøte om innglassing av balkonger/terrasser, har styret registrert at flere seksjonseiere misforstod hva det ble stemt over. Mange stemte imot fordi de selv ikke ønsket innglassing, mens forslaget gjaldt hvorvidt de som *ønsket* innglassing skulle få anledning til å gjennomføre tiltaket for egen kostnad.

For å sikre en tydelig beslutning legger styret derfor frem saken på nytt.

Styrets innstilling
Sameiet åpner for **frivillig** innglassing av balkonger og terrasser basert på én felles godkjent løsning for hele sameiet.

- Hver seksjonseier kan, på egen kostnad, etablere innglassing dersom tiltaket godkjennes av kommunen.
- Styret har ansvar for at det utarbeides og sendes én samlet byggesøknad for fasadeendringen.
- Innglassing skal utføres i tråd med de tekniske og visuelle spesifikasjonene som følger av den godkjente løsningen.
- Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret.
- Sameiet dekker alle kostnader knyttet til selve søknadsprosessen.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner styrets innstilling.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire øvrige medlemmer samt to varamedlemmer. De nominerte kandidatene i innkallingen er innstilt av valgkomiteen, som består av Morten Andenes, Agnes Sofie WahlTvenge og Soufiane Homrani.

Nestleder Inge Aukrust og styremedlem Jørgen Marius Fjeld er ikke på valg i år.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Lars Egil Sætrang

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

- Liss Mari Hansen
- Stig Andersen

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

- Julie Marie Dalset-Haby
- Kathrine Young Wergeland

Styrets årsrapport

Det har vært et meget krevende år og det blir også slik i styreåret 2026.

Rettslige saker, både som er avsluttet og som ser ut til å starte opp nå i år.

Grunnet at vi ble påført store vannlekkasjer fra leverandøren Protan som ikke har tatt ansvar for de de har gjort har det vært svært presset økonomi/likviditet. Dette har medført at vi har måtte holde igjen både pågående utbedringsarbeider og ikke har fått utført andre viktige arbeider. Med stadig større etterslep må styret gjere vurderinger rundt økning av felleskostnader dersom ikke krav vi har mot Protan fører frem. En rettslig prosess kan ta tid slik at det ikke avsluttes i år.

Styret har en god sammensetning og jobber godt sammen for å gjøre det beste ut av situasjonen som til tider har vært svært alvorlig.

Selv de daglige oppgavene med henvendelser på epost/meldinger og telefoner fra beboere, leverandører og myndighetene sammen med daglige rutiner rundt fakturahåndtering og økonomi medfører stor arbeidsmengde.

Forsikringssaker krever en god del oppfølging og saker tar lang tid å få avsluttet både for styret og beboerne det gjelder.

Vi har tross de ekstra utfordringene vi har hatt fått utført ganske mye oppgaver rundt utbedringer og vedlikehold.

Det er mye som nå står på listen over saker som må utføres og det vil også i år kreve mye vurdering og prioritering fra styrets side.

Styret har vedtatt å heretter gå over til at når noe skal skiftes så kjøpes det kun inn vanlige postkasser med nøkkel og vanlig postkasseskilt som beboere selv enkelt kan bestille over nett.

Utførte aktiviteter:

Antall styremøter: 12 + konstituerende møte, budsjettmøte, beboermøter, møter med leverandører og andre i forbindelse med tilbud og andre saker i forbindelse med sameiet.

Utførte oppgaver det siste styreåret:

- Ferdiggjort utbedring av leiligheten som ble rammet av stor vannlekkasje
- Fortsatt prosjektet med utskiftning av stoppekraner
- Fortsatt prosjektet med utskiftnings av inngangsdører til leiligheter
- Har startet med utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Gjennomgått noen leverandøravtaler og gjort endringer med tanke på lavere kostnader
- Befaring av boligmassen med Selvaag Prosjekt (nå: Favn)
- Hatt rettslig prosess for tvangssalg av seksjon, siste ankemulighet er nå avvist slik at dommen er rettskraftig
- Forberedt prosess mott leverandøren Protan når det gjelder påførte store vannlekkasjer i 2024
- Oppfølging av diverse forsikringssaker
- Utbedringer etter tidligere utskiftning av trappeneser (reklamasjonssak)
- Befaringer i forbindelse med ventilasjon i samtlige 96 leiligheter i Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Fikk kontrollert og utbedret teglstein/vegger som begynte å falle ned
- Utrulling av Unloc/OBOS Nøkkelen for blokkenes inngangsdør. Vil utvides til sameiets andre dører etterhvert som det er fornuftig

- Utbedringer avfallsbrønner der det var nødvendig
- Utført årlig garasjevask som sameiet nå har avtale for de nærmeste årene
- Gjennomført dugnad
- Fulgt opp klager fra beboere og sendt ut advarsler til eiere gjennom året. I hovedsak gjelder dette forskjellig type støy og noen ganger sjenerende lukt
- Gjennomførte prosjekt rundt eventuell innglassing av balkonger og terrasser og gjennomførte digitalt ekstraordinært årsmøte om dette
- Utbedret avvik etter kontroll/tilsyn av de elektriske anleggene i sameiet, bl.a. elbil ladingen
- Prøvd å få løst problemer med defekte postkasseskilter og problemer med opplåsing med brikke. Det er ikke lenger mulig å få nye digitale postkasseskilt til løsningen som er benyttet
- Styret inngikk avtale om Norgesstrøm for alt felles i sameiet
- Utbedret garasjeporter, mottakere, porter og dører
- Utbedret rekkverk/håndtak og gulvbelegg (sklisikring) i lavblokkene/rekkehusene
- Kontroll av lekeplassene og utbedring av innmeldte avvik

Budsjettsaker/gjøremål i tiden fremover, helst i 2026 dersom økonomien tillater det:

- Skifte takene som gjenstår, dvs Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Iverksette utbedringer ventilasjon i Gamle Enebakkvei 69 og 71 (bekostes av eier av seksjonene)
- Fasadevask
- Maling av treverk under rekkehusene
- Redusere størrelsen på tujaer på grillplass midt i sameiet
- Utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Prosess for å få erstatning fra leverandøren Protan, vil muligens ende opp i rettsak
- Fortsette og få fullført utskiftning av defekte stoppekraner som ble meldt inn innen fristen
- Fortsette utskifting av dører til leilighetene
- Reforhandle forsikringsavtale når de siste avklaringer i saken med Protan er utført
- Vurdere utskiftning av røykavtrekk (takluker) øverste etasje i blokkene
- Styret gjer vurderinger rundt beredskapsplaner i forbindelse med at 2026 er satt som totalberedskapsåret av regjeringen
- Prosjekt for å vurdere sameiets brannvarslingssystem og innhente informasjon og tilbud for å få dette forbedret
- Kontrollere ventilasjon i fellesområdene i Gamle Enebakkvei 69 og 71

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, herunder tilskudd fra kommunen og Enova for energikartlegging (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reparasjon og vedlikehold av bygninger som følge av vannlekkasjer fra tak.

I løpet av året oppsto det uforutsette kostnader knyttet til påførte vannlekkasjer i 2024, juridiske prosesser og vedlikeholdsbehov som måtte iverksettes til tross for en krevende likviditetssituasjon. Dette har bidratt til årets negative resultat. Styret vurderer økonomien som anstrengt, men under kontroll, og det er iverksatt tiltak for å redusere kostnader i kommende periode.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -87 941,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.01.2026.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981026047, KLIENTNR. 5185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 638 601	13 929 835	14 582 493	15 110 000
Ladeinntekter elbil		7 912	0	1 500	6 200
Andre inntekter	3	370 830	66 840	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 017 344**	**13 996 676**	**14 653 993**	**15 186 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-104 182	-62 745	-74 182	-78 575
Styrehonorar	5	-496 112	-445 000	-526 112	-541 896
Avskrivninger	14	-100 792	-108 698	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 125	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-389 033	-371 260	-393 000	-410 685
Konsulenthonorar		-1 358 103	-247 756	-85 000	-135 000
Drift og vedlikehold	7	-3 119 095	-7 045 998	-1 068 000	-1 070 490
Forsikringer		-809 210	-728 678	-950 000	-1 064 000
Kommunale avgifter	8	-2 947 151	-2 719 872	-3 114 000	-3 276 879
Andre anlegg	9	-743 096	-703 971	-640 000	-640 000
Kostnader underutvalg		-4 817	3 321	0	0
Energi/fyring	10	-30 233	-62 982	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 227 755	-1 928 464	-1 610 000	-1 658 300
Andre driftskostnader	11	-2 283 165	-3 411 042	-2 252 400	-2 346 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 628 743**	**-17 848 271**	**-10 868 694**	**-11 378 305**
DRIFTSRESULTAT		**1 388 601**	**-3 851 595**	**3 785 299**	**3 807 895**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 401	28 626	0	0
Finanskostnader	13	-1 497 153	-1 364 283	-2 550 000	-1 383 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 470 752**	**-1 335 657**	**-2 550 000**	**-1 383 360**
ÅRSRESULTAT		**-82 151**	**-5 187 252**	**1 235 299**	**2 424 535**
Overføringer:					
Udekket tap:		-82 151	-5 187 252		

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981026047, KLIENTNR. 5185

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	200 853	301 645
SUM ANLEGGSMIDLER		**200 853**	**301 645**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 761	45 982
Forskuddsbetalte kostnader		534 210	63 452
Andre kortsiktige fordringer	15	8 218	0
Driftskonto OBOS-banken		422 655	1 081 462
Sparekonto OBOS-banken		15 982	459 460
Sparekonto OBOS-banken II		50 909	19 593
SUM OMLØPSMIDLER		**1 066 735**	**1 669 950**
SUM EIENDELER		**1 267 588**	**1 971 595**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-21 667 497	-21 585 346
SUM EGENKAPITAL		**-21 667 497**	**-21 585 346**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 780 409	22 373 469
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 780 409**	**22 373 469**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		276 245	213 023
Leverandørgjeld		870 746	961 953
Påløpte renter		7 685	8 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 154 676**	**1 183 472**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 267 588**	**1 971 595**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02..2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Skullerudhøgda Ii Boligsameie

Lars Egil Sætrang, Stig Andersen, Inge Aukrust, Liss Mari Hansen, Jørgen Marius Fjeld

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	8 218
Varmtvann	542 532
Felleskostnader	9 931 350
Heis	459 600
TV/internett	1 608 508
Parkeringsleie	94 800
Trappevask	938 338
Vedlikeholdsfond	1 055 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 638 601**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	65 480
Nettinnbetalinger	200
Nøkler	800
Port	33 319
Skilt	800
Telenor	20 856
Tilskudd	249 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**370 830**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-74 182
SUM PERSONALKOSTNADER	**-104 182**

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 2024/2025	-496 112
SUM STYREHONORAR	**-496 112**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-35 199

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid	-1 381 906
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 381 906**
Drift/vedlikehold bygninger	-760 792
Drift/vedlikehold VVS	-347 308
Drift/vedlikehold elektro	-128 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-235 220
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-82 613
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-11 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 119 095**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 653 293
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-1 290 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 947 151**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

Strøm og nettleie	-743 096
SUM ANDRE ANLEGG	**-743 096**

Note 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 233
SUM ENERGI / FYRING	**-30 233**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-27 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 522
Annen leiekostnad	-8 832
Annet driftsmateriale	-8 017
Vaktmestertjenester	-1 065 000
Vakthold	-294 953
Renhold ved firmaer	-557 060
Gressklipping	-132 500
Andre driftskostnader	-56 338
Kontor- og datarekvisita	-3 402
Trykksaker	-11 348
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 857
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 199
Andre kontorkostnader	-8 972
Porto	-8 335
Vedlikehold biler/maskiner	-4 575
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-6 432
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-23 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 283 165**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	612
Andre renteinntekter	4 770
SUM FINANSINNTEKTER	**26 401**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-549 594
Pantegjeldsrenter	-945 620
Renter på leverandørgjeld	-1 939
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 497 153**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fuglehuske		
Tilgang 2022	24 000	
Avskrevet tidligere	-23 634	
Avskrevet i år	-366	

		0
Traktor 2020		
Tilgang 2021	698 234	
Avskrevet tidligere	-396 954	
Avskrevet i år	-100 427	
		200 853
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**200 853**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-100 793**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	8 218
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 218**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	2 241 871	
Nedbetalt i år	437 756	
		-7 882 599
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-11 709 077	
Nedbetalt tidligere	-2 344 037	
Nedbetalt i år	155 304	
		-13 897 810
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 780 409**

Status økonomi varmtvann og trappevask

(gjelder de blokker/oppganger som har dette felles)

Varmtvann	Konto:	3603	4860	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	512 472	515 985	-3 513
	2014	512 472	597 807	-85 335
	2015	512 472	471 500	40 972
	2016	512 472	390 548	121 924
	2017	512 472	438 574	73 898
	2018	512 472	533 565	-21 093
	2019	512 472	519 175	-6 703
	2020	512 472	364 489	147 983
	2021	563 730	791 223	-227 493
	2022	652 028	1 176 980	-524 952
	2023	1 178 860	746 129	432 731
	2024	1 354 572	703 971	650 601
	2025	542 532	743 096	-200 564
SUM		8 391 498	7 993 042	398 456

Trappevask	Konto:	3609	6360	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	271 044	211 672	59 372
	2014	271 044	154 371	116 673
	2015	202 866	206 025	-3 159
	2016	134 688	206 025	-71 337
	2017	230 016	137 350	92 666
	2018	134 688	240 888	-106 200
	2019	202 272	225 164	-22 892
	2020	208 416	245 905	-37 489
	2021	246 102	521 782	-275 680
	2022	350 722	413 220	-62 498
	2023	439 121	600 889	-161 768
	2024	527 016	665 493	-138 477
	2025	938 338	557 060	381 278
SUM		4 156 333	4 385 844	-229 511

Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudhøgda II Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 for MKE, 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.

Oslo, 27. Februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 5185 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047
Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Langerud Sykehjem - Skullerudveien 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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:
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

✓ **Vedtatt.**

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 at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Ekstraordinær utbetaling av honorar

På grunn av en stor vannlekkasje har flere beboere måttet flytte fra leilighetene sine over en periode på flere måneder. Dette har medført ekstra stor arbeidsmengde for styremedlemmene, både på dagtid, kveldstid og i helger. Styremedlemmene har hatt ekstraordinær oppfølging av beboere, leverandører, forsikringsselskap og befaringer for å løse viktige oppgaver i forbindelse med vannlekkasjen. Det er viktig at styremedlemmer er villige til å endre sine planer og legge inn ekstra innsats når det oppstår ekstraordinære hendelser i sameiet.

Styret foreslår derfor at det gis et ekstra honorar til styremedlemmene Inge Aukrust og Karin Tanja de Wilde på kr. 15 000,- til hver av dem som en kompensasjon for den ekstraordinære innsatsen de har lagt ned i forbindelse med vannlekkasjen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner styrets forslag om utbetaling av ekstra honorar til Karin og Inge.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Dagens tekst i "Husordensreglene 6.3. Vannkraner, lekkasje m.v." flyttes til vedtektene:

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene som §9.2. Vedtektene, §9.2 blir §9.3 og §9.3 blir §9.4. Teksten for §9.1 blir da: Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er

forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

✓ **Vedtatt.**

9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det er oppdaget at en del leiligheter har defekt og dermed manglende ventilasjon. I tillegg til at dette medfører dårlig/skadelig inneklima så kan det også påføre bygningsmassen omfattende skader.

Teksten i "Husordensreglene 6.2 Avtrekk/lufting av leilighet" som flyttes til vedtektene er:

Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader.

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot

trappeoppgang.

Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside. Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for åSkullerudhøgda II Boligsameie 3 unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig

Forslag til vedtak:
Settes inn som i vedtektene som Vedtektenes §8.2: Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inneklima.

✓ **Vedtatt.**

10. Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring fra det siste året er at det tydeligvis er noen som må ha informasjon inn ganske detaljert for å forstå det. Derfor har styret forslag om å utvide teksten slik at det ikke skal være tvil.

Dagens vedtekt §17.2 er:
Ikke tillatt å kaste eller helle ut noe i det hele tatt fra sin egen terrasse eller ut av vinduer. Gjelder spesielt sigarettsneiper og snus men også alt annet.

Forslag til vedtak:

Vedtektene §17.2 endres til: Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

✓ **Vedtatt.**

11. Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser

Forslagsstiller: Styret

Styret/vaktmester har ikke tilgang til hver enkelt leilighet sin balkong/terrasse. Disse bør vaskes/renses på årlig basis for at ikke treverk/bygningsmassen ødelegges. Dette for å fjerne skitt, fugleekskrementer, mose og annet. Derfor bør dette utføres minimum årlig av hver enkelt leilighet og eier er ansvarlig for at dette blir utført.

Forslag til vedtak:
Følgende legges inn som vedtektene §8.1: Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

✓ **Vedtatt.**

12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring viser at vedlikeholdsplikten til alle eiere bør spesifiseres noe mer detaljert i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Tilføre §8.1: Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

✓ **Vedtatt.**

13. Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Forslag om at alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.
Det kan til tider være vanskelig å finne ut hvem som faktisk borrer eller gjør annet som gir sjenerende støy.

Forslag til vedtak:
Følgende legges inn som vedtektene §6.1: Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

✓ **Vedtatt.**

14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet har ikke tillatelse til at det utføres bilvask, reparasjoner av kjøretøyer eller annet som kan forurense med kjemikalier eller oljebaserte produkter. Hvis slikt skal tillates må det bygges opp egen plass for dette ut fra strengt regelverk og det vil medføre store kostnader i investering og løpende drift.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene §21.3 tilføres følgende tekst: Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Biler kan nå fortsatt ha skilter på selv uten at de er kjørbare eller har gyldig forsikring. Viktig at kjøretøyer har ansvarsforsikring dersom de skulle medføre brann eller annen type ødeleggelse/skade i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 21.4 endres til følgende tekst: Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskiltede kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Prioritering av vaktmesterens arbeid

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

Vaktmesterens tid på sommeren, brukes i dag veldig mye på gressklipping, mens viktig vedlikehold nedprioriteres. Oslo kommune anbefaler redusert klipping for å bevare pollinatorenes miljø og å unngå klipping i mai. Samtidig har vi store behov for vedlikehold som bør prioriteres.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget som er sendt inn og har vært i dialog med forslagsstiller om saken. Styret har foreslått at denne saken ikke behandles på årsmøtet, da styret allerede rundt årsskiftet hadde møte med vaktmester om endringer i arbeidsoppgaver og besparelser i tiden fremover. Så det er allerede omprioriteringer av vaktmesterens oppgaver, men forslagstiller ønsket at årsmøte behandler denne saken.

Styret har ansvar for å forvalte sameiet på en helhetlig og forsvarlig måte og må ha frihet til å gjøre løpende vurderinger av hva som er viktigst å prioritere. En slik fleksibilitet er nødvendig for å kunne tilpasse seg endrede behov og forhold gjennom året. Å detaljstyre vaktmesterens arbeidsoppgaver gjennom vedtak på årsmøtet kan være upraktisk og begrense styrets mulighet til å ivareta sameiets beste på en effektiv måte.

Styret er bevisst på behovet for en balansert arbeidsfordeling for vaktmesteren og har allerede gjennomført tiltak for å sikre at vedlikeholdsarbeid får nødvendig oppmerksomhet. Styret vurderer fortløpende arbeidsoppgaver og prioriteringer i samarbeid med vaktmesteren og eventuelle innspill fra beboere.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget, da styret allerede rundt årsskiftet tok nødvendige grep for å justere vaktmesterens arbeidsoppgaver og fortsatt må ha mulighet til å gjøre løpende prioriteringer til beste for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar å justere vaktmesterens arbeidsprioriteringer i en prøveperiode på et år slik at: Gressklipping kun utføres ukentlig rundt blokkene, gangveiene, uteplassen, lekeplassen og benker – og kun ved reelt behov. Større grøntområder klippes maks to ganger i måneden fra 1. juni til 30. september. Vaktmester prioriterer planmessig vedlikeholdsarbeid, inkludert: Maling og utskifting av skadet treverk. Fjerning av mose og grønske fra lave tak, gangveier, uteplass og annet. Vedlikehold av garasjer, andre fellesbygg og områder. Styret og vaktmester samarbeider tettere om prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Det kan vurderes å få gjennomført en brukerundersøkelse blant beboerne for tilbakemelding på vedlikehold og forbedringsområder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

Styret har i flere år prioritert akutt vedlikehold fremfor verdibasert vedlikehold. Dette har ført til synlig visuelt forfall av hvordan bygningene i sameiet fremstår. Mens samtlige nabosameier de siste årene har gjennomført systematisk vedlikehold som vasking, maling og oppgradering av fasader, mur og treverk m.m., har vårt sameie blitt hengende etter.

I løpet av de siste to årene har prisantydningen på leiligheter i deler av sameiet sunket med opptil 10 %. Om man sammenligner en leilighet i sameiet solgt i fjor, lå kvadratmeterprisen 26 304 kr under gjennomsnittet for leiligheter i Oslo. Dette utgjør en kvart million kroner per 10 m². Denne avstanden blir ikke mindre med manglende verdibasert vedlikehold, noe takstmenn ser og tar hensyn til. Dette bør derfor være med i prioriteringen og i oversikter fra styret.

Forslaget under vil kunne gi beboere oversikt over styrets arbeid med prosjekter som utskifting av dører, tak og den konkrete fremdriften av vedlikehold i sameiet. Dette er essensielt for eiere som ønsker å ivareta verdien av sin bolig.

Styrets innstilling
Styret har vurdert det innsendte forslaget og har vært i dialog med forslagsstilleren om saken. Styret har foreslått at saken ikke behandles på årsmøtet, men den er likevel inkludert på agendaen etter ønske fra forslagsstilleren.

Bakgrunnen for styrets anbefaling er at det allerede er vedtatt å implementere et digitalt system for registrering og oppfølging av vedlikehold og bærekraft og styret har startet opp dette arbeidet. Dette systemet er tilgjengelig på *styrerommet.no*, som er styrets primære styringsverktøy. Styret anser det imidlertid verken som hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å gjøre en fremtidig vedlikeholdsplan åpent tilgjengelig for alle beboere. En slik plan vil kun være et estimat og ikke et vedtatt tiltak, og eventuelle endringer eller omprioriteringer kan bli nødvendige underveis. Offentliggjøring av en overordnet vedlikeholdsplan kan derfor være misvisende og potensielt påvirke salgspriser i sameiet, ettersom opplysningene kan mistolkes av både eiere og potensielle kjøpere.

Videre har styret allerede vedtatt å styrke informasjonsflyten til eierne ved å gi hyppigere og mer detaljert informasjon via Vibbo om pågående vedlikeholdssaker og andre relevante forhold. Dette vil imidlertid skje i den grad det er hensiktsmessig og ikke går på bekostning av styrets øvrige arbeid slik dette forslaget vil gjøre.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

- Inge Aukrust
- Stig Andersen (erstatter Bjørn Sørensen)
- Jørgen M. Fjeld
- Liss Hansen (ikke på valg)

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland
- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Følgende stilte til valg:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Stig Andersen

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Følgende stilte til valg:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

Følgende stilte til valg:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/ og Agnes Wahl-Tvenge /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. desember kl. 12:00 og lukker 7. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5185

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inge Aukrust er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vår revisor PwC har som del av sin globale strategi valgt å endre virksomhetsstrukturen for å styrke satsingen mot ulike kundegrupper. Som følge av dette vil PwC AS ikke videreføre revisjonsoppdrag for mindre boligselskaper, inkludert vårt sameie. Vi er lovpålagt å ha revisor, og årsmøtet må derfor velge ny revisor senest før nyttår for å oppfylle lovkravene.

I forbindelse med disse endringene hos PwC har to partnere fra PwC etablert et nytt revisjonsselskap: **PwC Assurance AS** (org.nr. 834836912).
Det nye selskapet vil overta revisjonsoppdraget og tre inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS. PwC Assurance AS viderefører de etablerte praksisene og rutinene som både OBOS og boligselskapene er kjent med, og revisorene har lang erfaring med revisjon av boligselskaper.

Det kreves et formelt vedtak fra årsmøtet for å inngå ny revisjonsavtale med det nye selskapet. Selskapet har informert om at de kan komme til å endre navn i fremtiden, men at organisasjonsnummeret vil bestå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.12.25
Selskapsnummer: 5185 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Egil Sætrang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Aukrust er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

☐ For

☐ Mot

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 16. september kl. 17:30 og lukker 19. september kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5185

Det holdes også et frivillig møte 16. september kl. 18:00 , på Langerudhjemmet i Skullerudveien 45. I forbindelse med informasjonsmøtet vil det stå en visningstilhenger utenfor bygget fra kl. 17.30, hvor man kan se løsningen for innglassing og få svar på spørsmål direkte fra leverandøren..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

INFORMASJON I FORKANT AV MØTET

Fra kl. 17:30 vil representanter fra Lumon Norge AS være til stede på parkeringsplassen for å vise frem produktprøver og demonstrere løsningen for innglassing av balkonger og terrasser.

Styret oppfordrer alle sameiere til å møte opp i god tid dersom de ønsker å se produktene på nært hold og stille spørsmål direkte til leverandøren.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jørgen Fjeld er valgt.

Sak 3

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 4

Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har, i tråd med innspill fra årsmøtet og henvendelser fra beboere, foretatt en grundig vurdering av muligheten for frivillig innglassing av balkonger og terrasser i Skullerudhøgda II Boligsameie. I denne forbindelse har styret vært i kontakt med flere leverandører og innhentet ulike forslag til løsninger.

Etter en samlet vurdering har styret konkludert med at Lumon Norge AS tilbyr den mest hensiktsmessige og fleksible løsningen, som kan tilpasses de ulike balkongtypene i sameiet. Tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra Oslo kommune. Det anbefales at sameiet sender én samlet byggesøknad. Lumon kan bistå styret med utarbeidelse og innsending av nødvendig dokumentasjon.

Dersom søknaden godkjennes, vil det være opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om vedkommende ønsker å benytte seg av muligheten for innglassing. Kostnader knyttet til selve innglassingen bæres av den enkelte seksjonseier, mens kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet.

For mer informasjon om løsningen og priseksempler, vises det til følgende vedlegg:

- Prisestimater for Skullerudhøgda 2 – konkrete priseksempler for ulike balkongtyper i sameie.
- A-prosjekt presentasjon av Lumon – produktbeskrivelse, søknadsprosess og leverandørinformasjon.

Forslag til vedtak

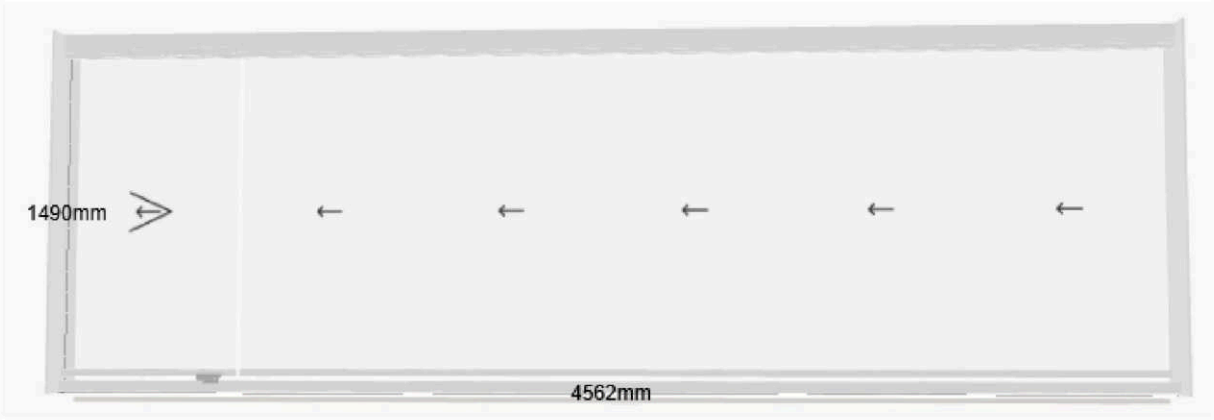
Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser, basert på en felles godkjent løsning. Hver seksjonseier kan, på egen regning, benytte seg av muligheten dersom tiltaket blir godkjent av kommunen. Styret har ansvar for at det blir utarbeidet og sendt én samlet byggesøknad for fasadeendringen. Alle kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet. Innglassing skal utføres i samsvar med tekniske og visuelle spesifikasjoner som følger av godkjent løsning. Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning.

Vedlegg

1. Prisestimater for Skullerudhøgda 2.pdf
2. A-prosjekt presentasjon av Lumon.pdf

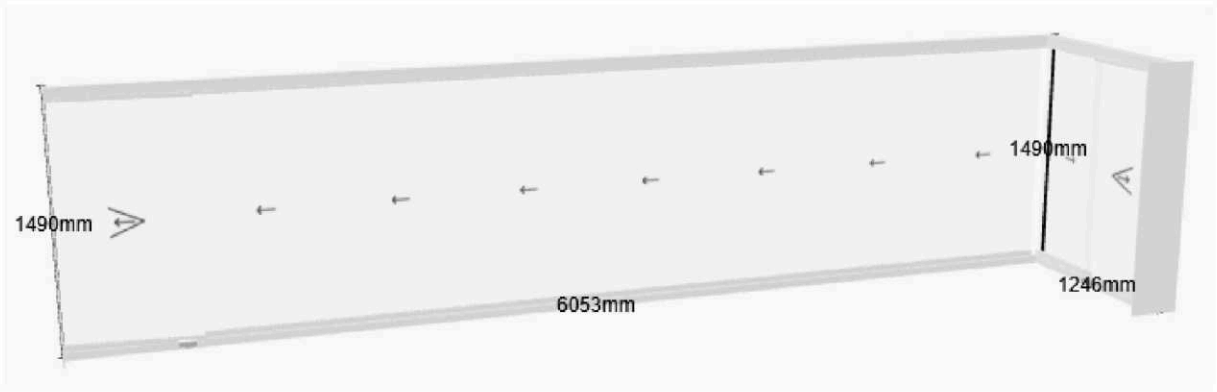
Skullerudhøgda 2 - Prisestimater

- Lav innglassing på kjøkkenside i nr. 55
- Inkluderer vannbrett, beslag til og tette hjørne under innglassingen og fastglass der rekkverket er åpent. 6 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 65.450,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 55.650,- ferdig montert



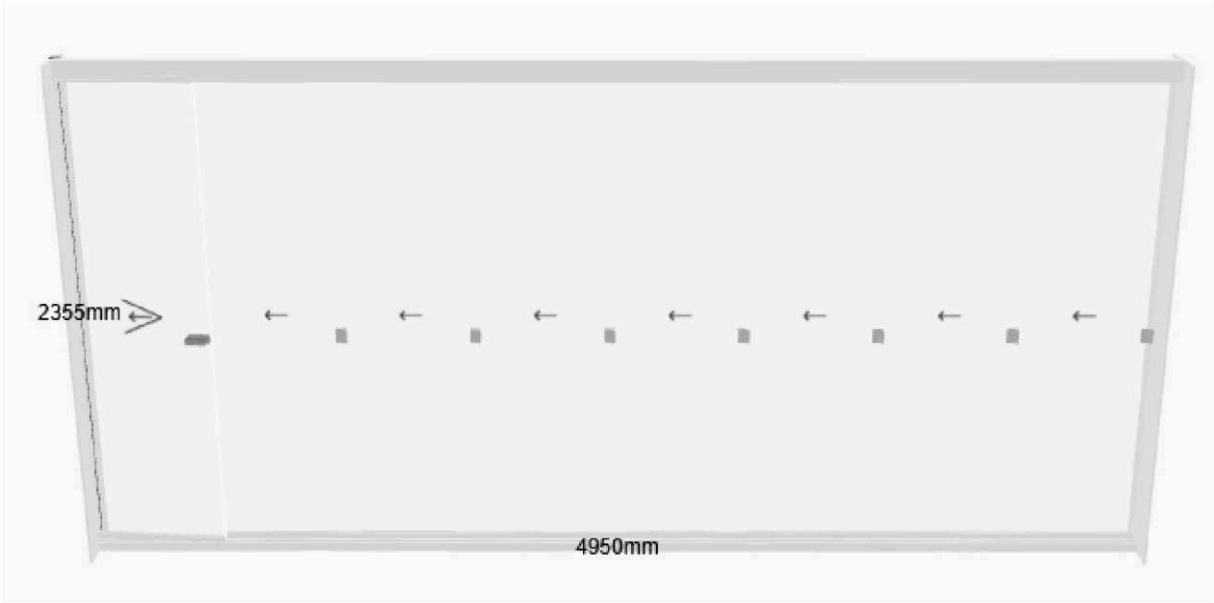


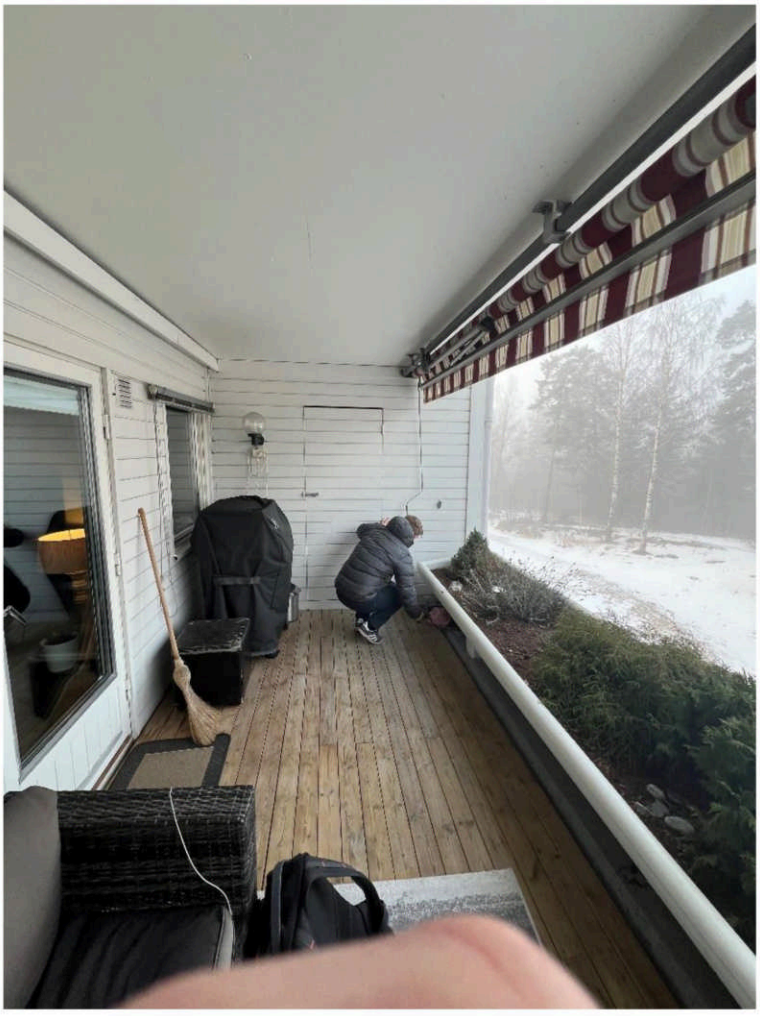
- Lav innglassing på kjøkkenside i nr. 57
- Inkluderer vannbrett, beslag til og tette hjørne under innglassingen og fastglass der rekkverket er åpent. 6 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 83.200,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 70.700,- ferdig montert



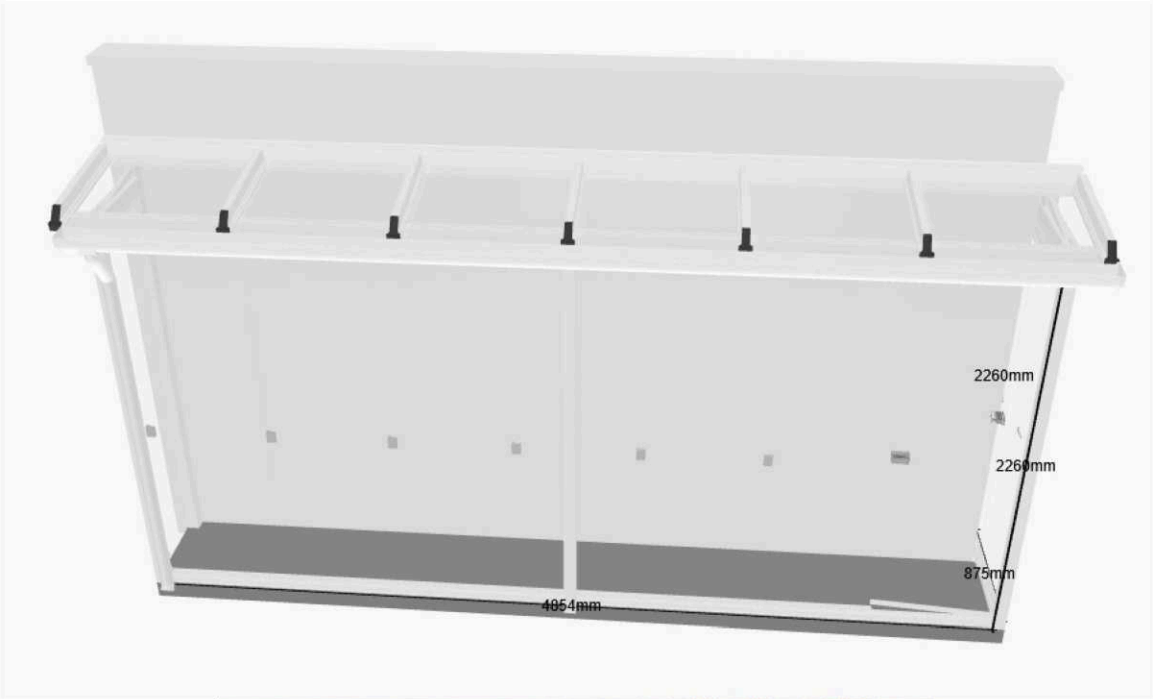


- Høy innglassing på stueside uten takløsning i nr. 55
- 10 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 81.500,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 69.300,- ferdig montert





- Høy innglassing på stueside med takløsning i nr. 73J
- 10 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 179.900,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 152.940,- ferdig montert



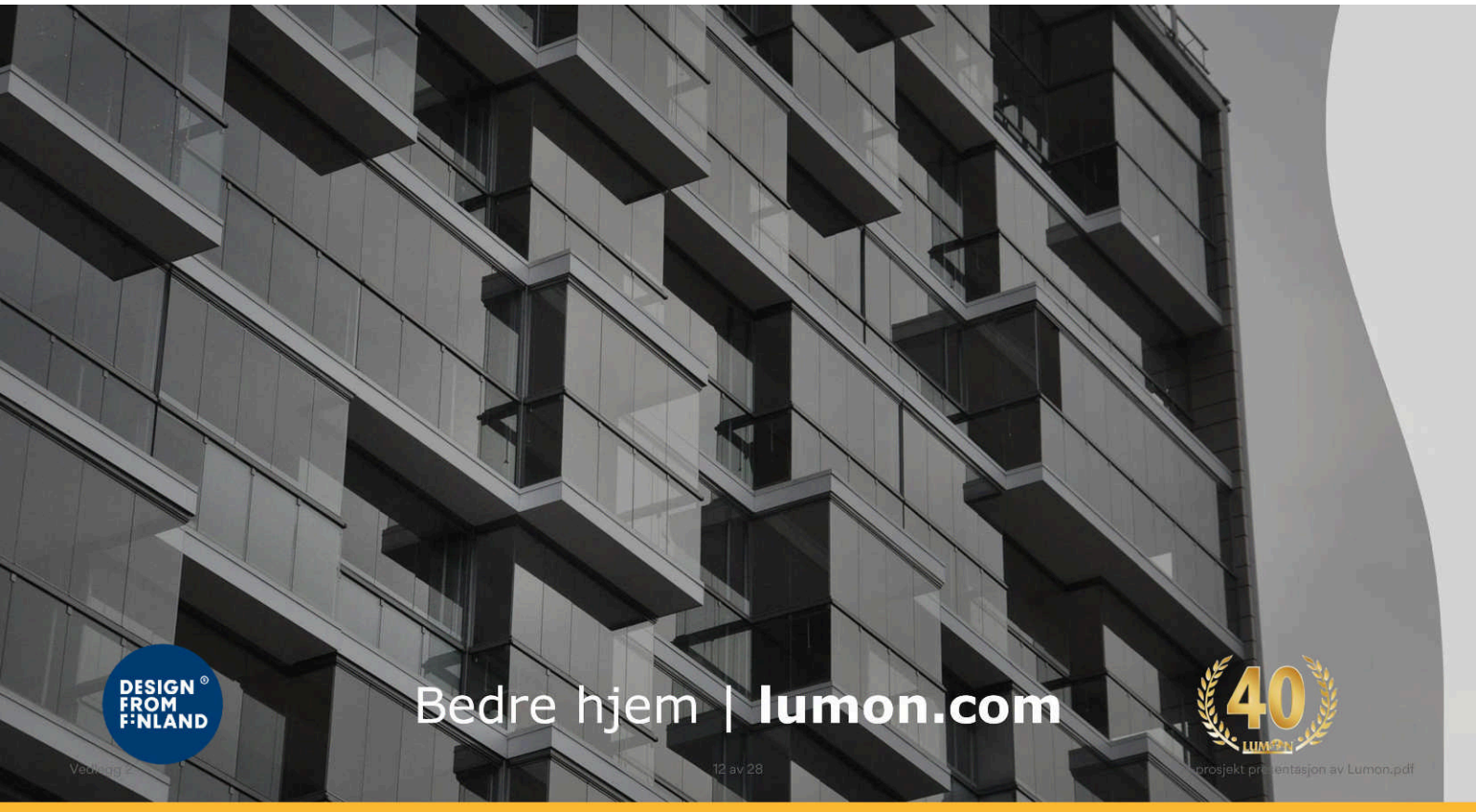




Lumon Norge AS – Anders Dammen

AGENDA

- **Lumon Norge AS**
- **Produktene**
- **Kundepleie og servicekvalitet**
- **Tilpasset glassbalkong**
- **Veiledning og rådgivning i søknadsprosessen**


DESIGN FROM FINLAND
Bedre hjem | lumon.com
40



1978 1990 2000 2010 2020

Vi har laget bedre hjem i 40 år | Lumon siden 1978

Lumon – Egen fabrikk













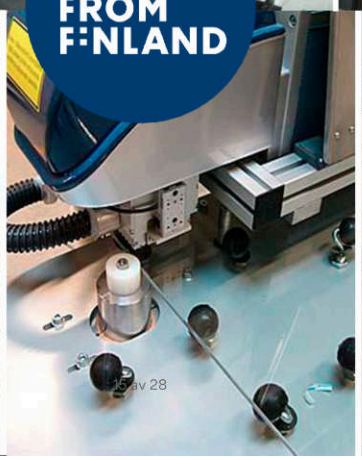






DESIGN ®
FROM
F:NLAND







LUMON


100%
RESIRKULERBARE
MATERIALER
LUMON


Lumon Balkonginnglassing

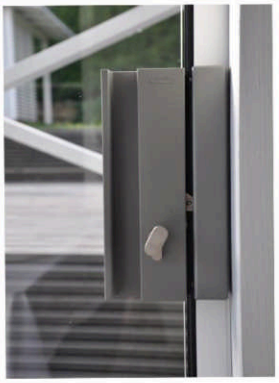




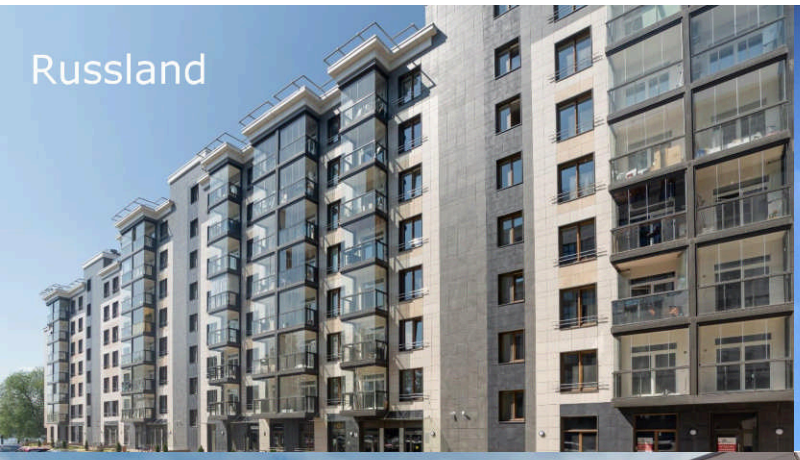


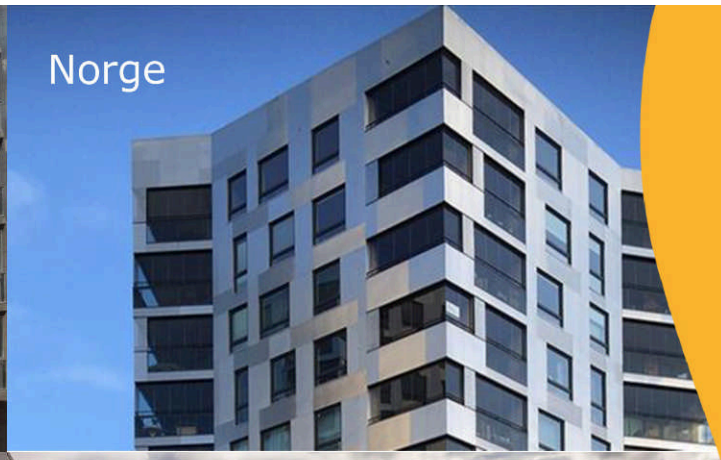






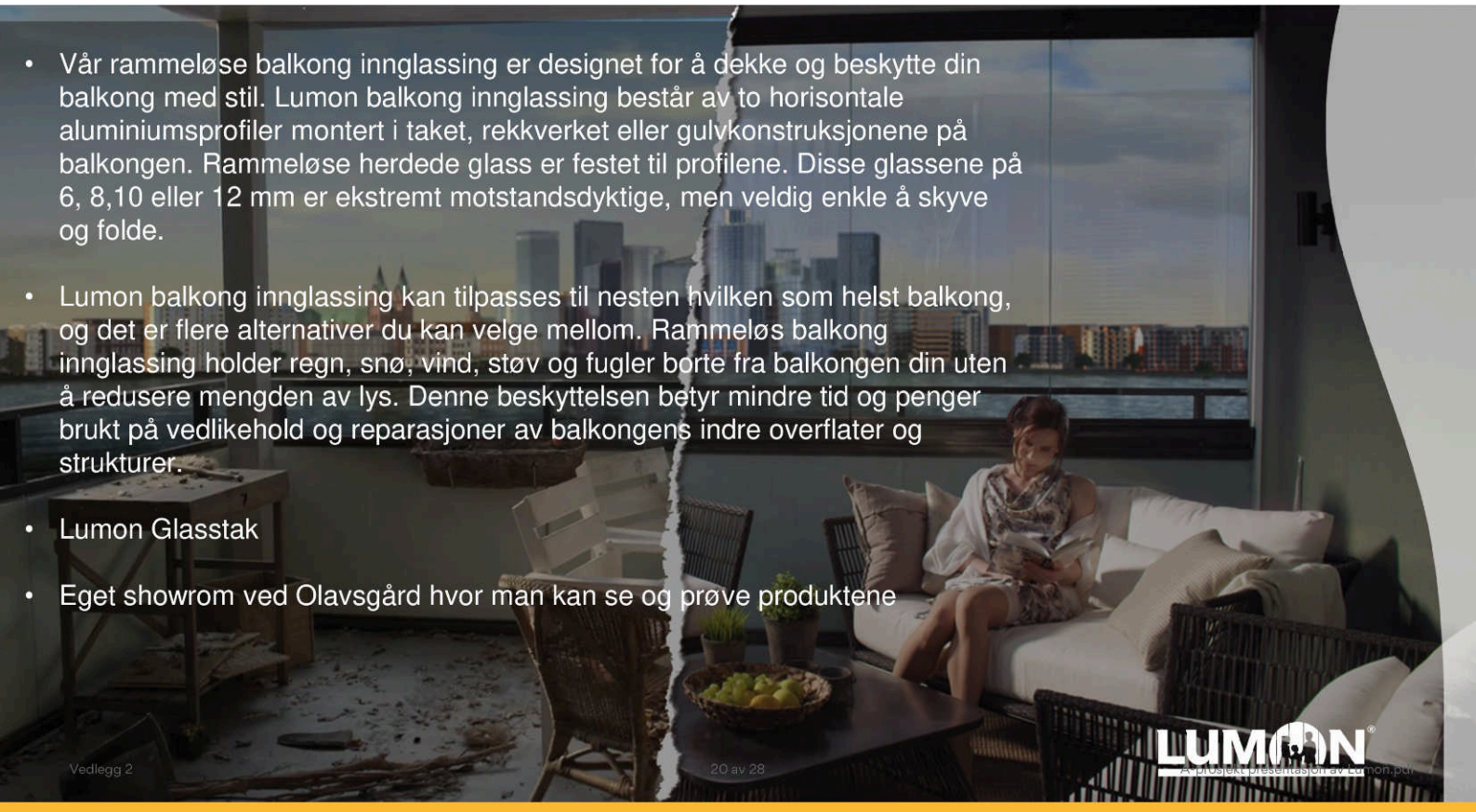



Russland


Norge


Tyskland


Sverige

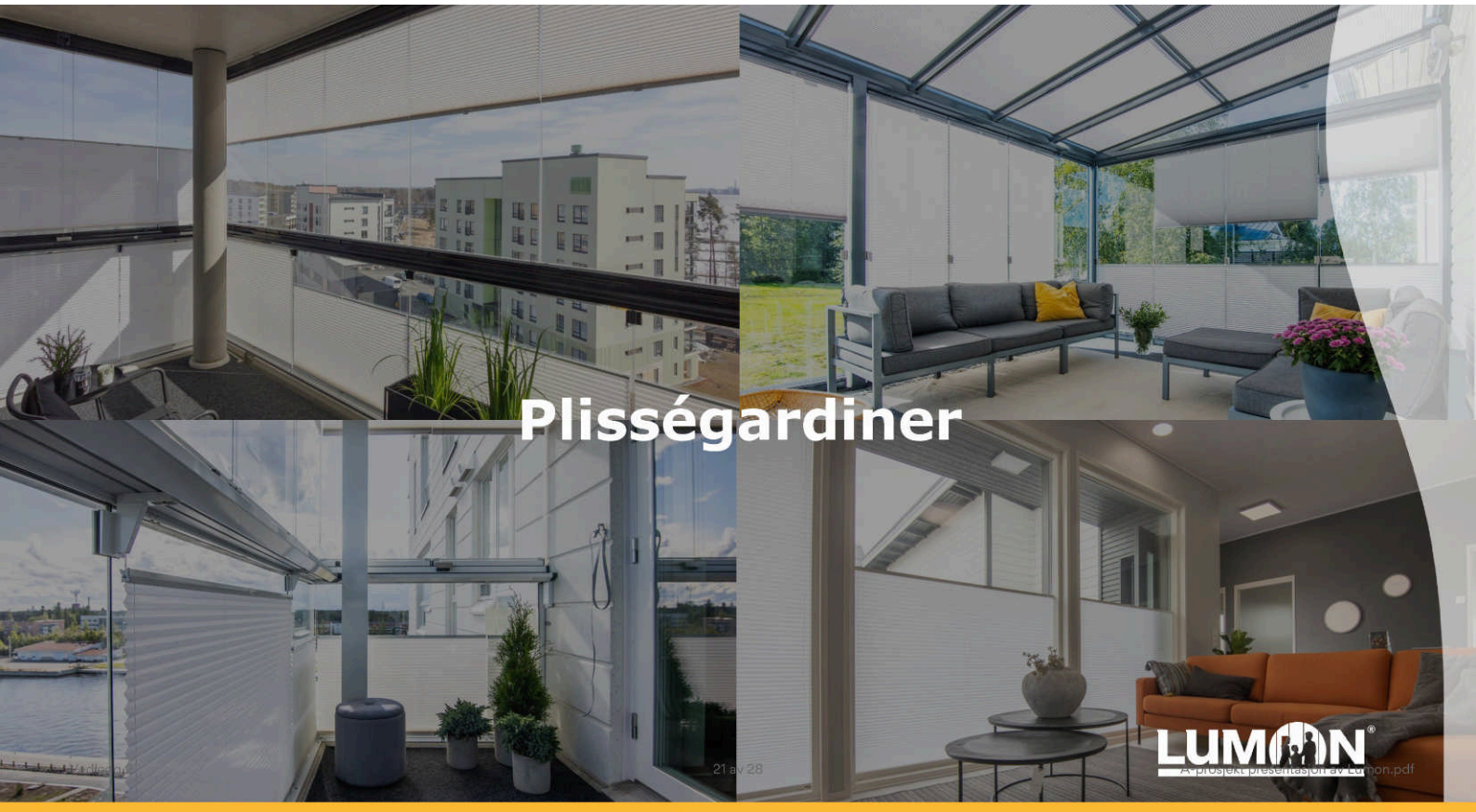


- Vår rammeløse balkong innglassing er designet for å dekke og beskytte din balkong med stil. Lumon balkong innglassing består av to horisontale aluminiumsprofiler montert i taket, rekkverket eller gulvkonstruksjonene på balkongen. Rammeløse herdede glass er festet til profilene. Disse glassene på 6, 8,10 eller 12 mm er ekstremt motstandsdyktige, men veldig enkle å skyve og folde.

- Lumon balkong innglassing kan tilpasses til nesten hvilken som helst balkong, og det er flere alternativer du kan velge mellom. Rammeløs balkong innglassing holder regn, snø, vind, støv og fugler borte fra balkongen din uten å redusere mengden av lys. Denne beskyttelsen betyr mindre tid og penger brukt på vedlikehold og reparasjoner av balkongens indre overflater og strukturer.

- Lumon Glasstak

- Eget showrom ved Olavsgård hvor man kan se og prøve produktene



Plisségardiner

Lumon – Serviceavdeling

- Lumon har egen serviceavdeling lokalisert på vårt hovedkontor på Skjetten (Hvam)

- Skulle det være noe i forhold til at glassene går tregt, det trengs vinterlister, eller det rett og slett trengs en service, er vår medarbeider på service verken vanskelig å be eller langt unna.

Garanti:
- 5 års garanti på materialer
- 2 års garanti på montering
- 2 års garanti på solgardiner



Søknadsprosessen

- **Innglassing vil kreve godkjenning fra kommunen. Her finnes det to mulige veier å gå, enten en enkelt søknad pr. beboer eller en ett-trinns søknad for hele borettslaget. Kommunen ønsker den siste løsningen.**

- **Lumon Norge AS har om ønskelig mulighet å bistå i søknadsprosessen mot kommunen.**
  Kommunen har egen prisliste over hvor mye det koster for søknad pr. fasade / bygg. Se plan og bygningsetatens gebyrregulativ for deres kommune.
  Behandlingstid i kommune er normalt 3 – 12 uker.

- **Lumon Norge AS bruker TM Byggtek AS for større prosjekter og som bistår oss rundt søknadsprosessen i forhold til bygg tegninger, nabovarsling, situasjonskart og selve søknad.**

- **For mindre borettslag og sameier kan Lumon Norge ordne med søknaden og kostnaden vil normalt ligge på mellom 2 og 4 tusen kroner.**

- **Her vil det påløpe noen kostnader som som må dekkes av sameiet/borettslag. Den vanligste løsningen er at disse kostnader dekkes av sameiet, eventuelt kan den enkelte beboer som bestiller innglassing bli belastet, etter egnet fordelingsnøkkel.**
  Totalt vil denne kostnaden ligge på ca. kr. 25 – 35 000,- eks. mva.

- **Når det gjelder priser på de enkelte balkonger, vil vi komme tilbake til dette, da det blir behov for befaring og oppmåling. Det vil bli gitt rabatt etter hvor mange som melder interesse for innglassing.**

Sameiet sine oppgaver i søknadsprosessen

Sjekkliste for byggesøknad om innglassing.

Lumon Norge AS gjennomfører prosessen med byggesøknad for borettslaget/sameiet.
For å kunne gjennomføre søknaden trenger vi følgende av dere:

Beskrivelse av tiltaket	
Byggesøknad for	
Navn på tiltakshaver	
Kontaktperson	
Telefon	
Adresse	
Epost	
Organinasjons nummer	
Eiendomsopplysninger	
Gnr og Bnr.	
Adresse	
Kommunenavn	
Følgende er lagt ved av sameiet til Lumon Norge AS	
Eksisterende fasadetegninger	
Møtereferat med styrevedtak for innglassing	
Kontrakt med Lumon Norge AS	


Bedre Hjem
Bedre Liv
Bedre Verden
LUMON

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.09.25
Selskapsnummer: 5185 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jørgen Fjeld er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser, basert på en felles godkjent løsning. Hver seksjonseier kan, på egen regning, benytte seg av muligheten dersom tiltaket blir godkjent av kommunen. Styret har ansvar for at det blir utarbeidet og sendt én samlet byggesøknad for fasadeendringen. Alle kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet. Innglassing skal utføres i samsvar med tekniske og visuelle spesifikasjoner som følger av godkjent løsning. Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. desember kl. 12:00 til 7. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

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:**
> Lars Egil Sætrang er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Inge Aukrust er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Vår revisor PwC har som del av sin globale strategi valgt å endre virksomhetsstrukturen for å styrke satsingen mot ulike kundegrupper. Som følge av dette vil PwC AS ikke videreføre revisjonsoppdrag for mindre boligselskaper, inkludert vårt sameie. Vi er lovpålagt å ha revisor, og årsmøtet må derfor velge ny revisor senest før nyttår for å oppfylle lovkravene.

I forbindelse med disse endringene hos PwC har to partnere fra PwC etablert et nytt revisjonsselskap: **PwC Assurance AS** (org.nr. 834836912).
Det nye selskapet vil overta revisjonsoppdraget og tre inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS. PwC Assurance AS viderefører de etablerte praksisene og rutinene som både OBOS og boligselskapene er kjent med, og revisorene har lang erfaring med revisjon av boligselskaper.

Det kreves et formelt vedtak fra årsmøtet for å inngå ny revisjonsavtale med det nye selskapet. Selskapet har informert om at de kan komme til å endre navn i fremtiden, men at organisasjonsnummeret vil bestå.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. september kl. 17:30 til 19. september kl. 17:30 og møtet ble avholdt 16. september 2025, på Langerudhjemmet i Skullerudveien 45. I forbindelse med informasjonsmøtet vil det stå en visningstilhenger utenfor bygget fra kl. 17.30, hvor man kan se løsningen for innglassing og få svar på spørsmål direkte fra leverandøren..

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

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:**
> Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Fjeld er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Styret har, i tråd med innspill fra årsmøtet og henvendelser fra beboere, foretatt en grundig vurdering av muligheten for frivillig innglassing av balkonger og terrasser i Skullerudhøgda II Boligsameie. I denne forbindelse har styret vært i kontakt med flere leverandører og innhentet ulike forslag til løsninger.

Etter en samlet vurdering har styret konkludert med at Lumon Norge AS tilbyr den mest hensiktsmessige og fleksible løsningen, som kan tilpasses de ulike balkongtypene i sameiet. Tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra Oslo kommune. Det anbefales at sameiet sender én samlet byggesøknad. Lumon kan bistå styret med utarbeidelse og innsending av nødvendig dokumentasjon.

Dersom søknaden godkjennes, vil det være opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om vedkommende ønsker å benytte seg av muligheten for innglassing. Kostnader knyttet til selve innglassingen bæres av den enkelte seksjonseier, mens kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet.

For mer informasjon om løsningen og priseksempler, vises det til følgende vedlegg:

- Prisestimater for Skullerudhøgda 2 – konkrete priseksempler for ulike balkongtyper i sameie.
- A-prosjekt presentasjon av Lumon – produktbeskrivelse, søknadsprosess og leverandørinformasjon.

Forslag til vedtak:

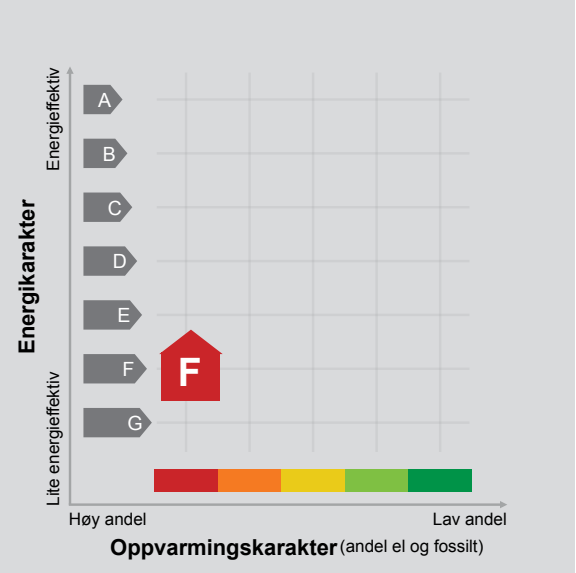
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /S/ og Jørgen Fjeld /S/

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81069964
Merkenummer	Energiattest-2025-228471
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gamle Enebakkvei 59	81069964	H0401	69	0	
Gamle Enebakkvei 61	81069964	H0403	70	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1989

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	102 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	102 m²
Totalt BRA	102 m²
Oppvarmet luftvolum	245 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	3.1.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 881 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	204,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 877 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 881 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 881 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 881 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 168/43 m.fl. v/bl. 13 Olaf Helsets vei

Journalnr. 87/1577

Arbeidets og bygningens art: ~~Bolig~~ Boligblokk

Innlevert 3.4.87

Byggherre: A/S Selvaagbygg , Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder: " " " " "

Ansvarshavende: Knut Bakke

Til topp
Fra topp

A	X	30/6-87 21/7-87	Byggetillatelse 17-11-87 Byggetillatelse 25/10-88

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse 14/8-89.

Tilskr. mangler: 14/1-91

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.	X	4/5-87	27/5-87	Dato	N.nr. 3162.				
Helseråd	X	— " —	3/	29/6-87	Bet. 108-87		X	B	
Brannvesen	X	— " —	16-87	Dato	N.nr.			B1	
					Bet.		X	C 4/5-87	15/6-87
				Dato	N.nr.			D	
					Bet.		X	E	
				Dato	N.nr.			F	
Gransking		OK 4/6.			Bet.			G	
				Dato	N.nr.		X	H Redg. for sikring av garasjeutkj.	
					Bet.		X	Redg. for bodplass.	
				Dato	N.nr.			J	
					Bet.			K	

Mangler rettet	18/2-91
Pipeattest	
Hageattest	
Heisattest	
Refusjon	
	OK ltr. OHO 21/9-88
Ferdigattest	6/3-91 RW

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (87/1577)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skullerud, felt II, blokk 13	Gnr.168, bnr.43	88/5434

Byggherre	Ansvarshavende
AS Selvaagbygg Holmenveien 19 0374 OSLO 3	Flebu Sandnes AS Strandgt. 61 4300 SANDNES
AS/lw	

Dato 27.11.1989

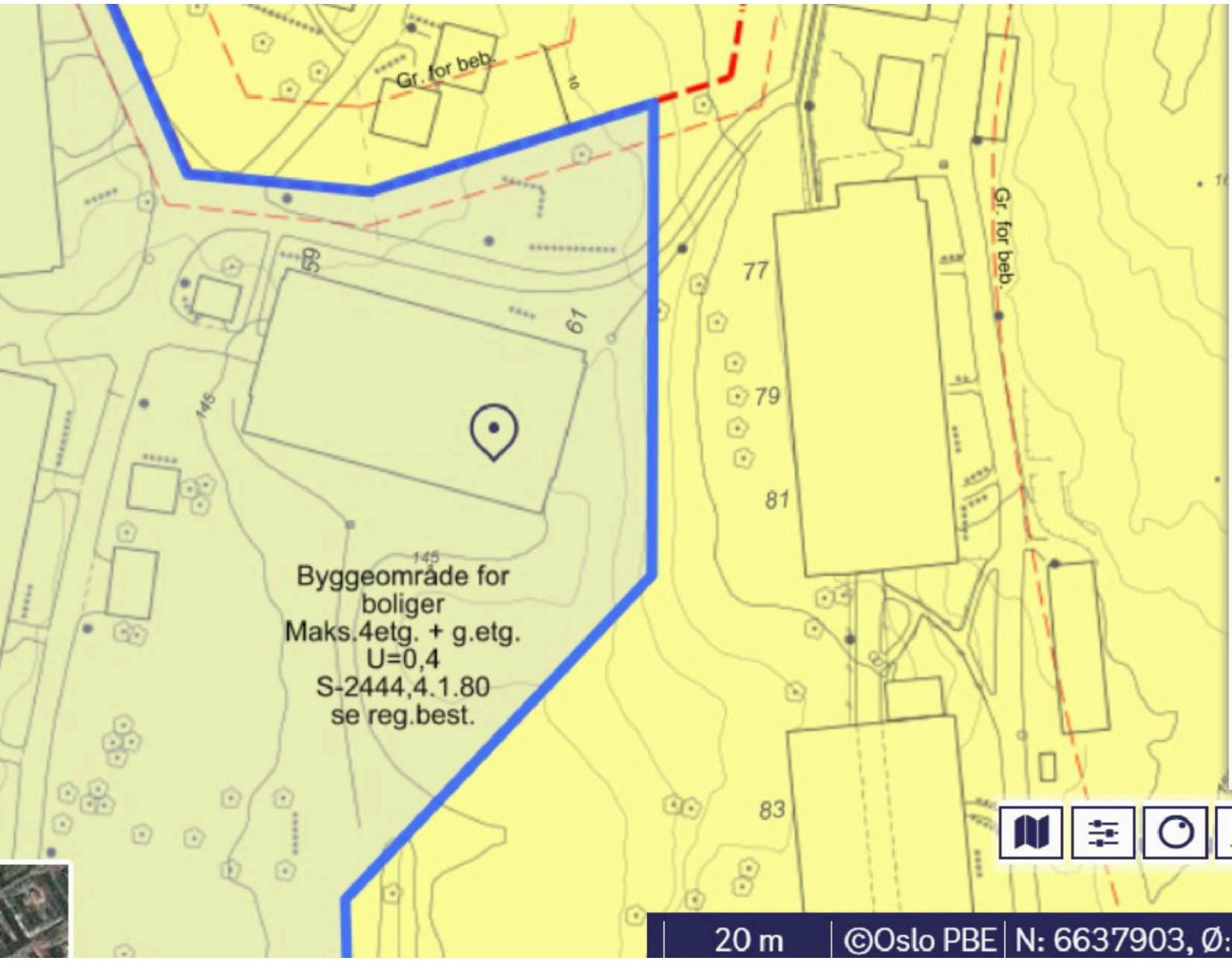
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.


Gr. for beb.
Gr. for beb.
77
79
81
83
61
65
145
145
Byggeområde for
boliger
Maks.4etg. + g.etg.
U=0,4
S-2444,4.1.80
se reg.best.
20 m
©Oslo PBE
N: 6637903, Ø:

Oslo

S-2444

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 168, bnr. 43, 55 m.fl. Skullerud regulert til tomt for offentlig byg- ninger (helseinstitusjoner), boligområde, parsellhager m.v.

Vedtaksdato: 04.01.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001558
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 11
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 168, BNR. 43 OG 55, M. FL. SKULLERUD, REGULERT TIL BOLIGOMRÅDE, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (HELSEINSTITUSJONER), PARSELLHAGER M.M.

§ 1. Innenfor det område som er regulert til boligformål kan det oppføres boligbebyggelse med inntil 4 normaletasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad U= 0.4.

§ 2. Innenfor det område som er regulert til tomt for offentlige bygninger, kan det bygges helseinstitusjoner med inntil 4 normaletasjer + underetasje og maks. utnyttelsesgrad U=0,6.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan for den aktuelle del av planområdet.

§ 4. Før byggemelding innsendes skal plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av tomten være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Anlegg for lek og garasjer/parkeringsplasser skal opparbeides uten unødig opphold.

§ 5. Felles avkjørsel og parkeringsplass nord i planområdet skal være felles for helseinstitusjonstomten på gnr. 168, bnr. 43 og sykehjemmet på gnr. 162, bnr. 30.

§ 6. Felles avkjørsel nord/øst i området skal være felles for boligområdet, barnehagen og parsellhagearealet. Fellesareal (parkering) nord for barnehagetomten skal være felles for boligområdet og barnehagen.

§ 7. Det skal anordnes parkering etter følgende normer:

A) Rekkehus skal ha 1,5 plass pr. leilighet, hvorav 0,2 plass pr. leilighet for reserve.
B) Leiligheter på 3 rom og større skal ha, 1,2 plass pr. leilighet hvorav 0,2 plass for reserve.
C) Leiligheter på mindre enn 3 rom skal ha 0,9 plass pr. leilighet, hvorav 0,2 plass pr. leilighet for reserve.
D) For nærbutikk skal innpasses parkering på egen tomt.
E) For parsellhagene skal innpasses nødvendig parkering på egen tomt.

§ 8. Avkjørsler må tilfredsstille veivesenets krav med hensyn til stigning og siktforhold.

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:
Gamle Enebakkvei 61, 1188 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 94, Snr. 70, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
