PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

GAMLE ENEBAKKVEI 71

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Gamle Enebakkvei 71 , 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 94, snr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1842 **Eiendomsverdi ref nr:** CM9745

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret. Kan forventes noe oppussing/oppgraderinger av leiligheten.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass.

- Balkongdør : Balkongdør med 3- lags glass.
- Ytterdør : Slett ytterdør med B30.

- Balkong : Utgang til balkong på ca 7 kvm. Denne er oppført i utkraget betong og rekkverk i trekonstruksjon. Støpt blomsterkasse som del av rekkverk. På balkongen er det etablert en bod for lagring.

- Lagring : En bod på balkong ca 1,4 kvm, en utvendig bod på bakkeplan ca 2,6 kvm.
- Leiligheten disponerer en garasjeplass i utvendig garasje i rekke. Montert elbillader i garasjen.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: belegg på alle rom. Fliser i entre.
Vegg: malt tapet på alle vegger.
Himling: malt mur/ betong.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører.

- Div. belysning.
- Godt med plassbygd skap på soverom.
- Skyvedørsgarderobe i entre
- Dørcalling.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og er i dag innredet med malt tapet på vegger og malt mur i tak. Gulv med banebelegg og plastsluk i gulv. Montert dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Speil i dør på overskap plassert på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken (under vask) og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område. Kan dog ikke garanteres for andre skader som ikke var synlig ved dene hulltakingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap ved vask.
Avsatt plass for : komfyr og frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.

- Leiligheten har naturlig ventilasjon. Mekanisk punktavsug fra ventilator på kjøkken. Tilluft via luke i yttervegg i stue og spalteventil i vindu på soverom.

- Oppvarming : Leiligheten oppvarmes av frittstående elektriske ovner. Ingen ovner er fastmontert.

- Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke blitt vurdert på tilstand.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

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

Anbefaler å lese dette punktet i rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

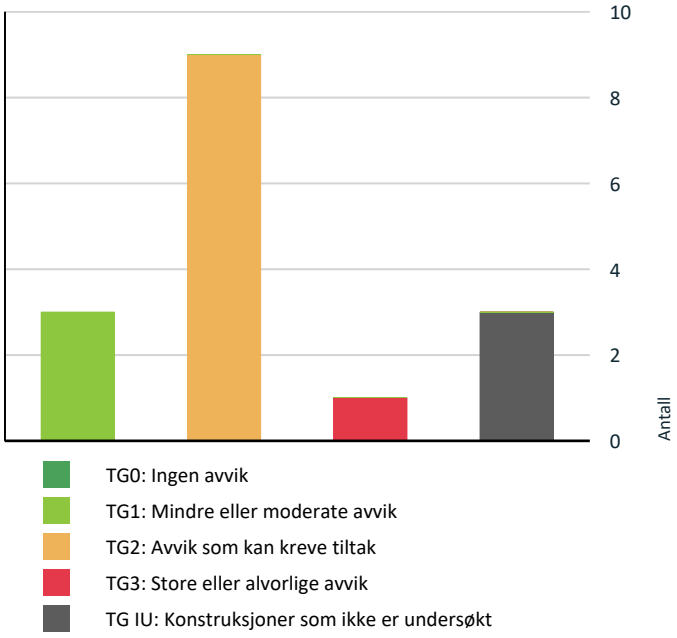
Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

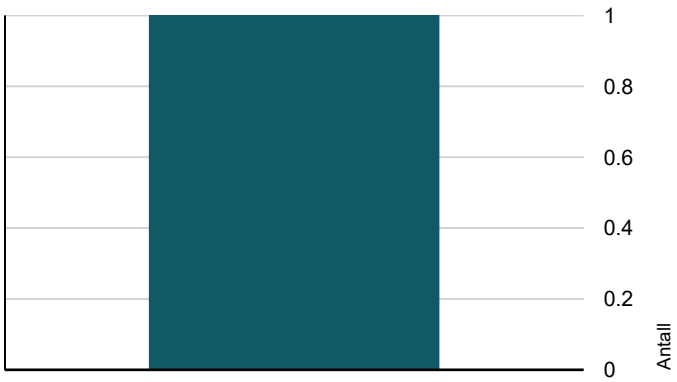
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når godt over halvparten av forventet levetid for isolerglass er passert, øker risikoen for punktering, dugg mellom glass, redusert isolasjonsevne og slitasje på pakninger og beslag. Dette kan gi økt varmetap, kondens og behov for vedlikehold eller utskifting innen normal tidshorisont.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 3- lags glass.
Slett ytterdør med B30.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når over halvparten av forventet levetid for isolerglass er passert, øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne. Dette kan gi økt varmetap, kondens og behov for vedlikehold eller utskifting innen normal tidshorisont.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong på ca 7 kvm. Denne er oppført i utkraget betong og rekkverk i trekonstruksjon. Støpt blomsterkasse som del av rekkverk. På balkongen er det etablert en bod for lagring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generelt noe slitasje på konstruksjoner. Observert noe saltutslag i tak/over del av vegg på bod plassert på balkong.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generell slitasje på balkongkonstruksjoner kan over tid gi redusert funksjon og økt behov for vedlikehold. Observasjon av saltutslag i tak/øverste del av vegg på bod plassert på balkongen indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan dette medføre økt risiko for materialnedbrytning, misfarging og skader på overflater.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: belegg på alle rom. Fliser i entre.

Tilstandsrapport

Vegg: malt tapet på alle vegger.
Himling: malt mur/ betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er belegg på gulv fra byggeåret. Blitt slitasje og enkelte hakk/ merker. Enkelte skader i tapet på vegg i entre. Bom i enkelte gulvfliser i entre. Store luftblemmer i tapet på vegg mellom stue og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje på gulvbelegg, hakk/merker og skader i tapet medfører redusert estetisk standard og økt behov for vedlikehold. Bom i gulvfliser kan gi risiko for løs flis over tid. Store luftblemmer i tapet kan indikere dårlig vedheft og behov for utbedring. Forholdene vurderes som bruksslitasje og lokale skader som ikke påvirker konstruksjon, men som kan kreve tiltak for å opprettholde normal funksjon og overflatekvalitet.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er målt avvik på mellom 10-20 mm avvik på lengde under 2 meter i stue. Samt målt avvik på ca 26 mm gjennom rommet.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

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.

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader etter fukt på nedre del av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskader på nedre del av dørblad til bad kan gi redusert materialstyrke, deformasjon og forkortet levetid.
Utskiftning av bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Godt med plassbygd skap på soverom.
- Skyvedørsgarderobe i entre
- Dørcalling.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Bad er i dag innredet med malt tapet på vegger og malt mur i tak. Gulv med banebelegg og plastsluk i gulv.
Montert dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Speil i dør på overskap plassert på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert hull i banebelegg på gulv som også fungerer som membran. Sluket lot seg ikke inspisere ved befaring grunnet dusjkabinett uten løst frontdeksel. Det er krakelering i porselensvask og en dør til servant mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Hull i gulvbelegg som også fungerer som membran medfører høy risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner om gulv blir utsatt for vann.
Manglende inspeksjon av sluk gir usikkerhet om tilstand og funksjon. Badets alder tilsier at levetid for tettesjikt er overskredet, og risikoen for lekkasjer og skjulte skader er svært forhøyet.
Bad anbefales totalrenovert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken (under vask) og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område. Kan dog ikke garanteres for andre skader som ikke var synlig ved dene hulltakingen.







KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap ved vask.
Avsatt plass for : komfyr og frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Opprinnelig kjøkkeninnredning hvor det er blitt noe slitasje. Svellet på skapdører under vask.

Konsekvens/tiltak

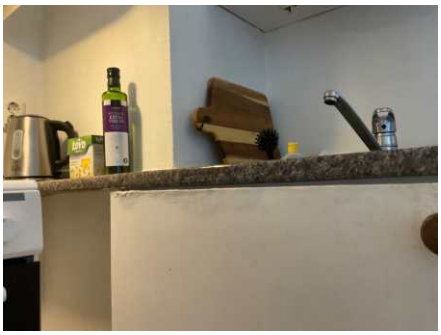
• Tiltak:

Slitasje på opprinnelig kjøkkeninnredning og svellet på skapdører under vask gir redusert overflatekvalitet og kan indikere fuktpåvirkning. Utskiftning av innredning m.m. bør vurderes.









4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

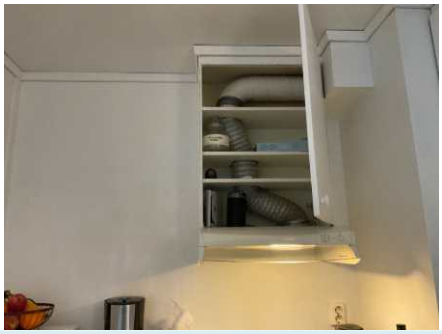
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Til info : eier opplyser at ventilator ble skiftet i ca 2019.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, øker risikoen for lekkasjer, korrosjon og redusert funksjon. Eldre rør kan få svekket materialstyrke over tid, noe som kan medføre behov for utskifting for å redusere risiko for vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og materialslitasje. Eldre avløpsrør kan få redusert tetthet og funksjon over tid, noe som kan medføre behov for utskifting for å redusere risiko for vann- og fuktskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Mekanisk punktavsug fra ventilator på kjøkken. Tilluft via luke i yttervegg i stue og spalteventil i vindu på soverom.

Generell info :
Naturlig ventilasjon vil variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes av frittstående elektriske ovner. Ingen ovner er fastmontert.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke blitt vurdert på tilstand.

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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 Dette er ikke kjent for takstmann. Antas fra byggeåret.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ikke som selger er blitt kjent med.

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?

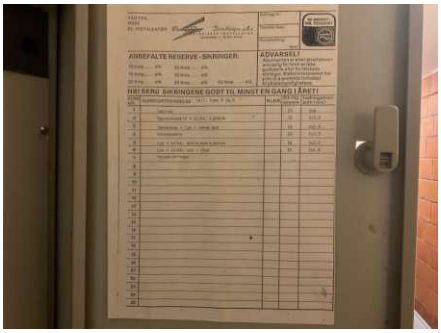
Tilstandsrapport

Ukjent

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1989

Kommentar
Antatt byggeår. Må sees på som ca angitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje i rekke:
Asfaltert grunn. Støpt ringmur i bakkant av garasjen. Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Pulttak i tre tekket med papp. Vippeport i front. Enkle vegger som avgrenser mellom garasjeenheter. Montert en elbil lader innerst i garasjen.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- Noe fuktgjennomslag i utvendig kledning på bakveggen. Garasjen er noe smal som gir begrensning til parkering av enkelte biler. Noe slitasje på garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

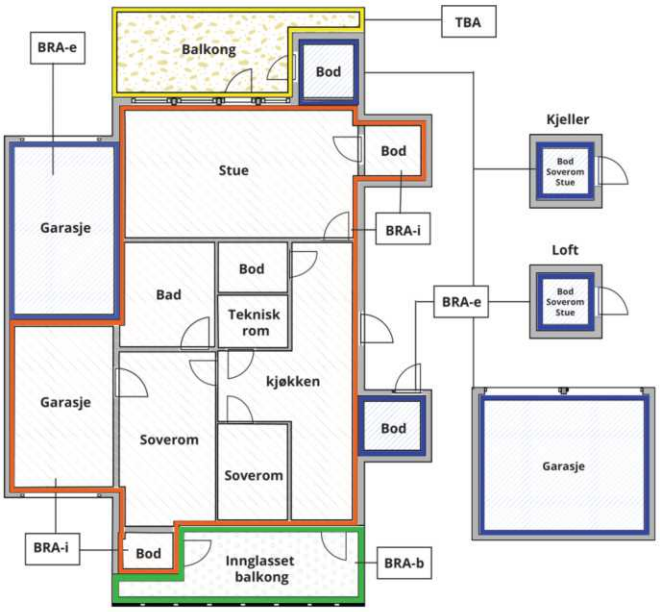
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	47	1		48	7
1. etasje		3		3	
SUM	**47**	**4**			**7**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod (på balkong)	
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall).

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Mor til selger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	94		220	32628.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Gamle Enebakkvei 71

Hjemmelshaver

Rattan Achintpreet Singh

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skullerudhøgda II Boligsameie	50 / 18522	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	981026047

Felles formue

Kr. 340 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 57 344 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, veletablert og naturskjønt boligområde på Skullerud med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter og kort vei til Oslo sentrum i tillegg gjør dette området til et meget ettertraktet og godt boligområde. Leiligheten er innenfor bomringen. Mortensrud senter ligget kun ett T-banestopp unna og Lambertseter senter ligger kun en kort kjøretur unna. Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn samt offentlig kommunikasjon. Området sokner til populære Rustad barneskole, beliggende i kort avstand fra leiligheten. Gangavstand til både Skullerud T-bane og flere bussholdeplasser. Leiligheten har Østmarka i umiddelbar nærhet hvor det finnes meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Området er perfekt for turer med stort utvalg av både lysløyper og turstier. Nærhet til Rustadsaga og Skullerudstua som er naturlige utgangspunkter for turer i marka. Flere fine badeplasser og mulighet for leie av kanoer og kajakker ved Nøklevann, samt nærhet til Østensjøvannet naturreservat med flotte turmuligheter og yrende fugleliv. Kort avstand til nærmeste dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier på feltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Stor flott felles eiet tomt med fine grøntområder med blant annet lekeplasser, fotballbane og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk over fem etasjer. Oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong. Yttervegger i murverk med med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein, liggende kledning og fasadeplater. Tilnærmet flatt takkonstruksjon (ikke besiktiget).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	2166392			

Kommentar

Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.04.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026	Selger har ikke bodd i leiligheten og har dermed begrenset kjennskap til feil og mangler. Informasjonen i egenerklæringen gir derfor lite grunnlag for vurdering av faktisk tilstand.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.04.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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 utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260048

Selger 1 navn
Achintpreet Singh Rattan

Gateadresse
Gamle Enebakkvei 71

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

Document reference: 120260048

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 120260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

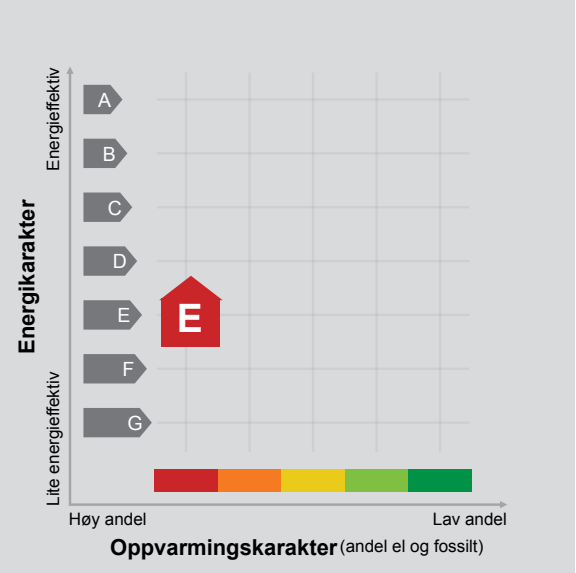
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Achintpreet Singh Rattan	ce340fa8cd762ddef55bff9189c2fdad903b471b	01.04.2026 14:36:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260048

- 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

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	81069956
Merkenummer	Energiattest-2025-228423
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:	49
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 71	81069956	H0404	220	0	
Gamle Enebakkvei 71	81069956	H0407	214	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	12 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	118 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	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	224,9 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	4.1.2017
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	10 110 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	206,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 187 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	206,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 110 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	10 110 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 110 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260048 . Vår ref.: 5185-1-220 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda II Boligsameie
Organisasjonsnr:	981026047
Seksjonseier:	Rattan, Achintpreet Singh
Medeier:	
Leilighetsnummer:	220
Adresse:	Gamle Enebakkvei 71, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	220
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	7 764 147,00
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	13 851 246,00
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: 3 883,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis	392,00	
Trappevask	323,21	
Vedlikeholdsfond	234,00	
Varmtvann	120,51	
TV/internett	526,00	
Felleskostnader	2 288,06	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	70,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 942,-
Annen formue:	340,-
Gjeld:	57 344,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	20 443,10
Kapitalkostnader:	209,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	36 466,36
Kapitalkostnader:	273,68
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56 909,48,-, 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

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 5.000.000.**

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 §33, 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

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 2026 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Langerudhjemmet, Skullerudveien 45, Oslo (tidl. Langerud Sykehjem).

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

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 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Egil Sætrang er valgt.
>
> ✓ **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 underskudd føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets årets underskudd føres mot egenkapital.]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver

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,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder

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
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners

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.
> ✓ **Vedtatt.**

12. Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold

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
> ✓ **Vedtatt.**

13. Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.

Fremmet av: Anders Tesaker

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:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Fasaden på bygninger

Fremmet av: Nina Olafsen

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:
✗ **Ikke vedtatt.**

15. Fartshumper i garasje anlegg

Fremmet av: Mads Lund Johansen

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:
✗ **Ikke vedtatt. Årsmøte ønsket nye skilter med redusert hastighet.**

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

Fremmet av: Linette Vik

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker

Fremmet av: Linette Vik

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:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

18. Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier

Fremmet av: Linette Vik

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Linette Vik

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.

✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Alia Hammami

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 §33, 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:
✗ **Ikke vedtatt.**

21. Frivillig innglassing av balkonger og terrasser

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stig Andersen
Liss Mari Hansen

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen
Liss Mari Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Marie Dalset-Haby
Kathrine Young Wergeland

Følgende stilte til valg:
Julie Marie Dalset-Haby
Kathrine Young Wergeland

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Nicolai Sørlie
GAMLE ENEBAKKVEI 71

Dato: 31.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529677
9096964

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20260331 for GAMLE ENEBAKKVEI 71.

GNR. 168 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.1988.

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

32650 m²

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

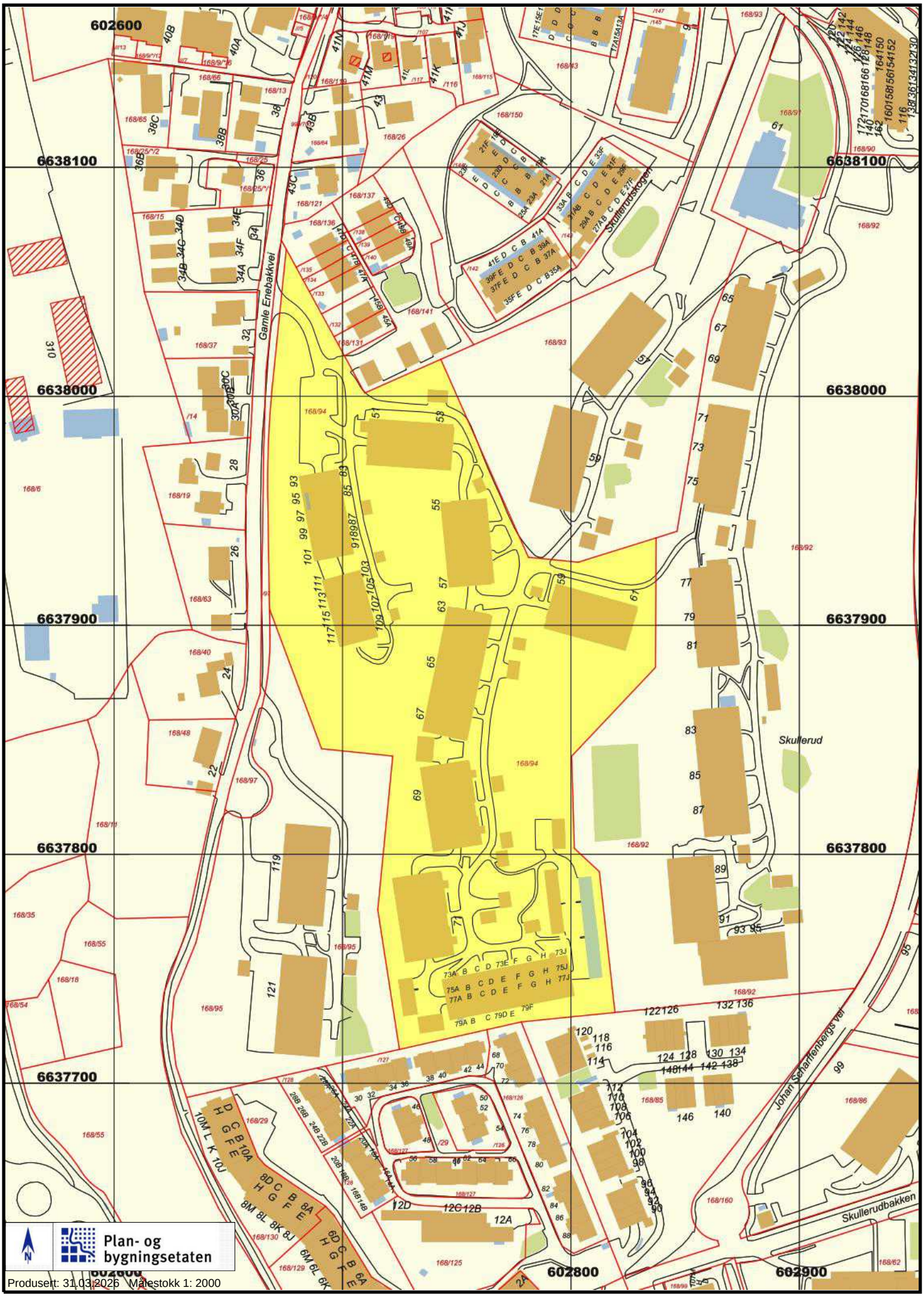
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

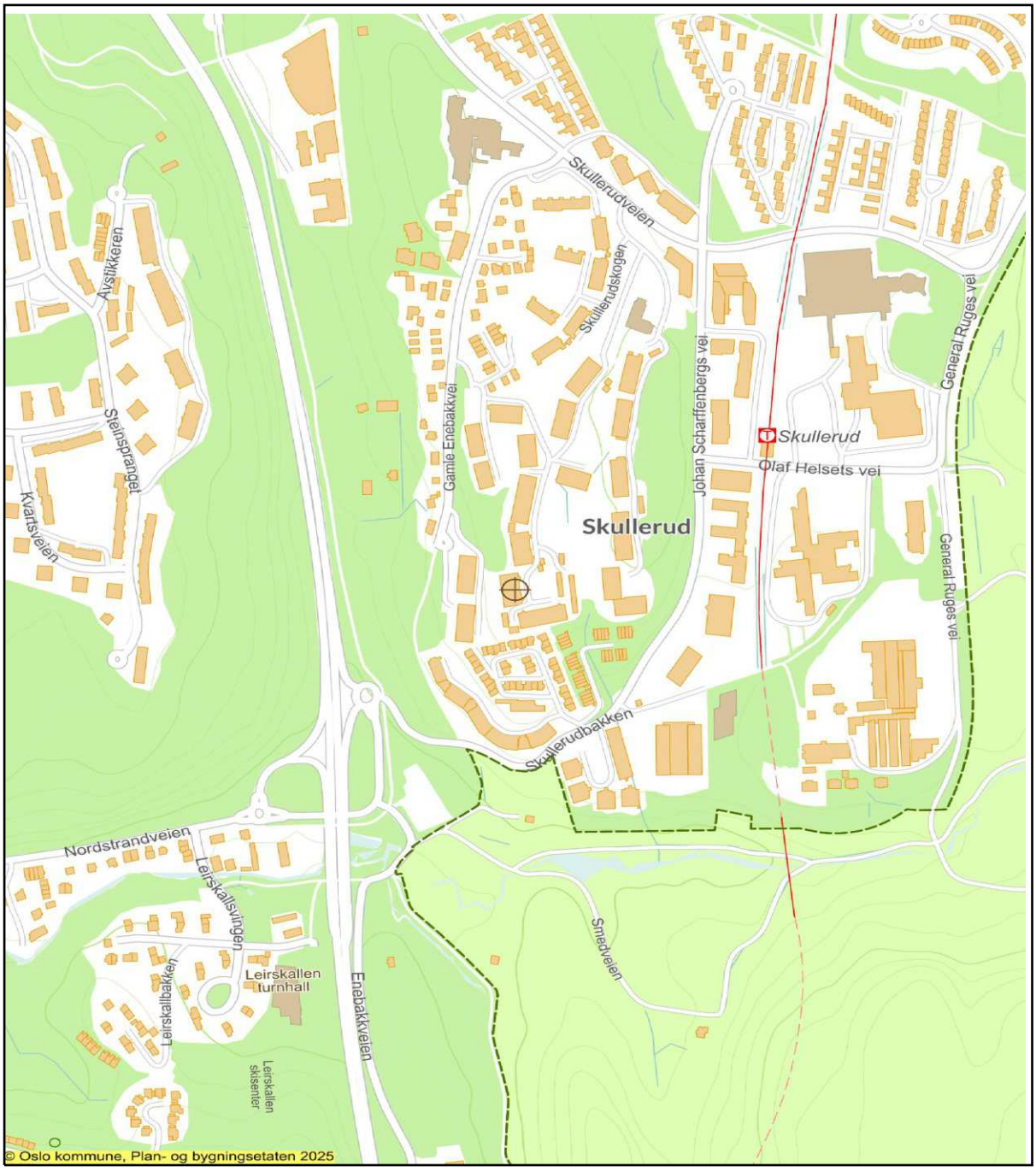
Kristin Tveit
Seksjonsleder


602600
6638100
6638000
6637900
6637800
6637700
602800
602900
Gamle Enebakkvei
Skullerudskogen
Skullerud
Johan Scharffenbergs vei
Skullerudbakken
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 31.03.2026 Målestokk 1: 2000

Oversiktskart

Adr.: Gamle Enebakkvei 71 **Bydel :** ØSTENSJØ

Gnr bnr : 168 / 94 **Skolekrets (2020/2021):** Rustad



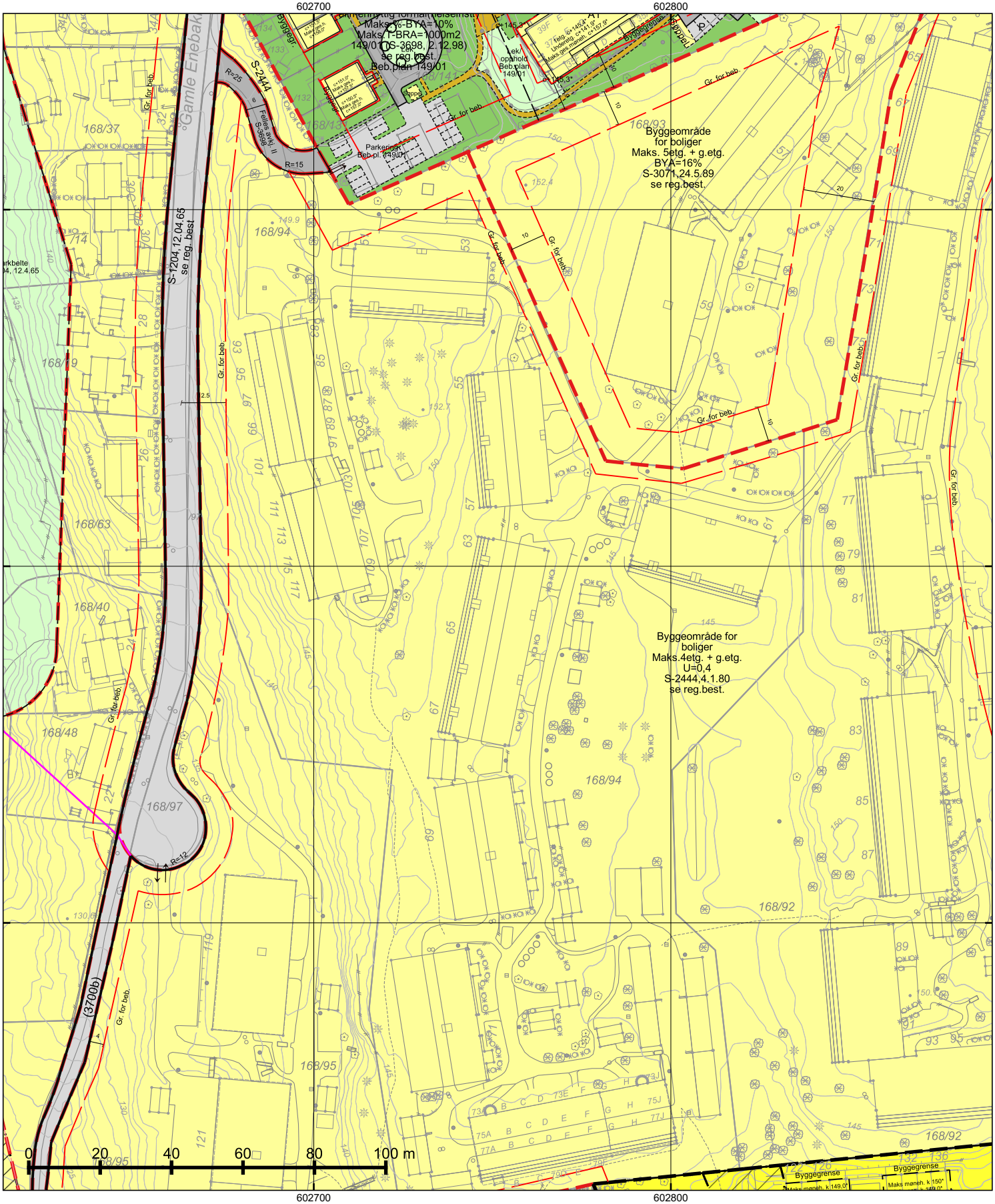
Dato: 31.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Gamle Enebakkvei 71

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 31.03.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

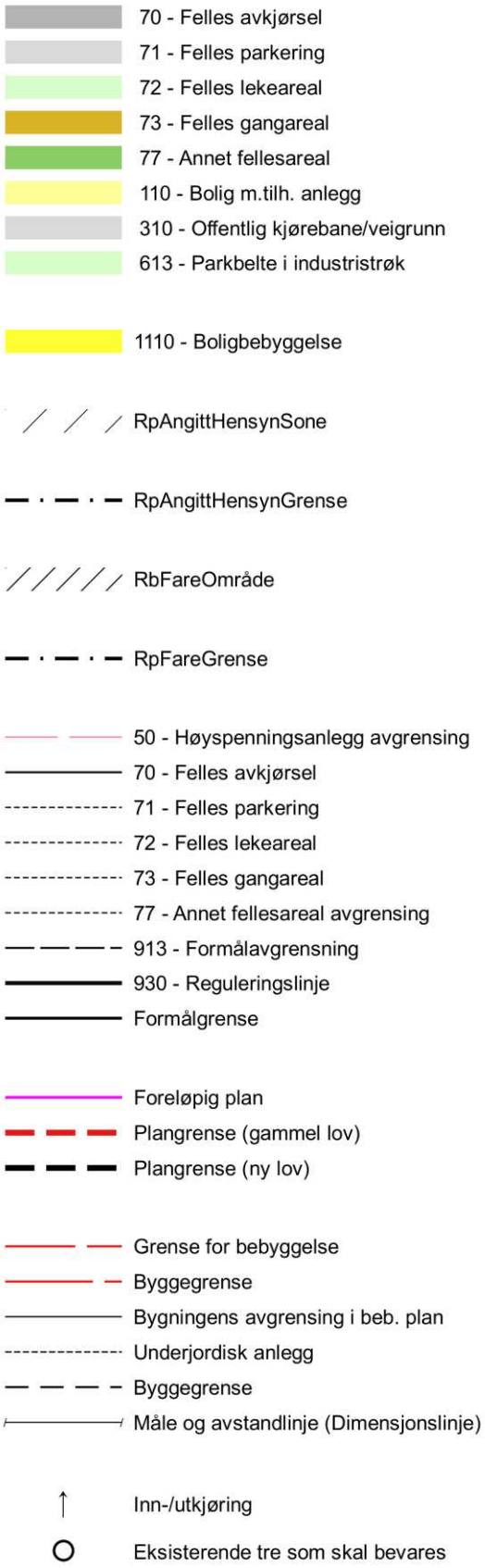
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

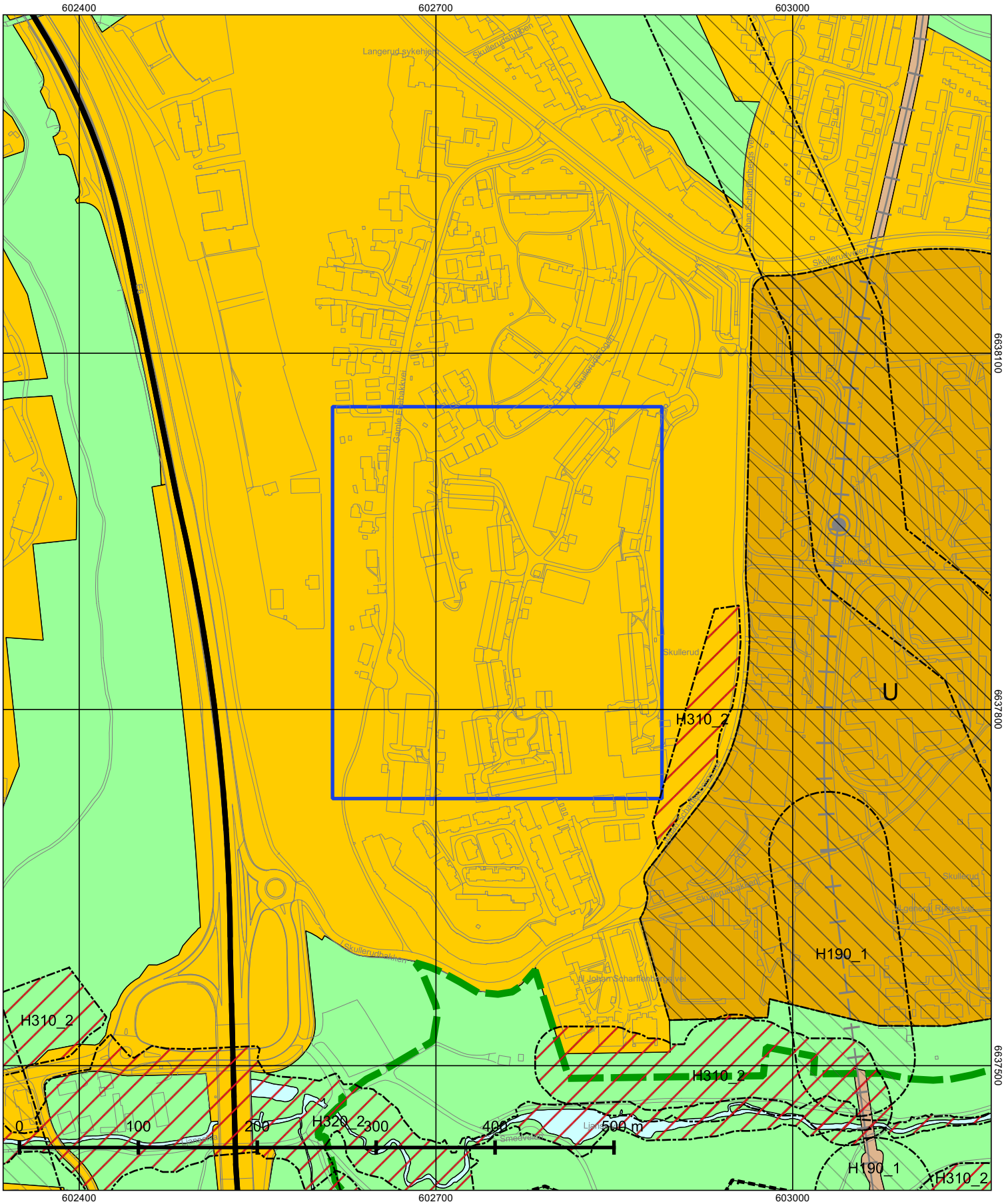
PlottID/Best.nr: 232770/ 86529677
Adresse: Gamle Enebakkvei 71
Gnr/Bnr: 168/94
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232770/86529677
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

Oslo

S-3698

Menighetssøsterhjemmet gnr.168 bnr.43- Skullerud Omregulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og fellesareal parkering og felles avkjørsler.

Vedtaksdato: 02.12.1998
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707415
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 14901, 5001397

Dokumentet består av 3 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

Se mindre vesentlig endring vedtatt 12.06.2001, Sak 149/01

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 168 BNR. 43, SAMT DELER AV BNR. 93 OG 94, SKULLERUD.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet merket ØIP-9742.

§ 2. Området reguleres til:
- felt A og B: byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon).
- felt C: fellesområde -parkering
- fellesområde: felles avkjørsel I og II

§ 3. UTNYTTELSE

Felt A

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 21%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer samt underetasje for garasje. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =15 000 m^2 eksklusiv underetasje for garasjer. Bebyggelse for allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal utgjøre minimum T-BRA = 3000m^2.

Felt B

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 10%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =1000m^2.

§ 4. FELLESOMRÅDER

Felt C

Fellesområde -parkering skal være felles for gnr. 162 bnr. 30 og gnr. 168 bnr. 43 - felt A. Det kan i alt opparbeides 50 parkeringsplasser, hvor min 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Felles avkjørsel I og II.

Felles avkjørsel I skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt A, bnr.89,91, 92 og bnr.93.
Felles avkjørsel II skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt B, og bnr. 94.

§ 5. PARKERING

Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15m2 pr. plass. Antall biloppstillingsplasser for allmennyttig formål (helseinstitusjon) som ikke dekkes av normene, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

I felt A kan maks. 20 biloppstillingsplasser ligge på terreng, øvrige plasser skal være i garasjekjellere/underetasje helt eller delvis under terreng.

§ 6. KRAV OM BEBYGGELSESPLAN.

Før søknad om tomtedeling eller tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 63 og 93 kan behandles, må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for tomten. Bebyggelsesplanen må redegjøre for andel av boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og arbeidsplasser, likeledes antall leiligheter, størrelser og typer. Bebyggelsesplanen må vise utformning, beliggenhet, høydeplassering av alle bygninger og anlegg (jfr. 28 - 2), støyskjerming, interne atkomstveier, parkering, minimum utomhusarealer MUA =100 m^2 pr, leilighet, eksisterende og nytt terreng, samt beplantingsarealer, herunder eksisterende enkelttrær som kan bli stående m.v.

§ 7. UTFORMING.

Felt A.

Intern adkomstvei og parkering på terreng skal henlegges til områdets østre randsone.
Hoveddelen av bebyggelse knyttet til allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal ligge på feltets nordre del, som det må redegjøres for i bebyggelsesplan.

Bebyggelsen skal organiseres slik at det dannes felles utearealer med godt solinnfall. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.
Bebyggelse på inntil 3 etasjer samt underetasje for garasje, som har en gesimshøyde inntil 10m kan plasseres 10 m fra nabogrense i henhold til grense for bebyggelse som vist på kart. Bebyggelse på mer enn 3 etasjer + underetasje for garasje, med en gesimshøyde over 10m skal ha en min avstand på 20m til nabogrensen i vest. Likeledes skal bebyggelse som har en gesimshøyde på mer enn 10m (3 etasjer samt underetasje for garasje) i feltets søndre del, ha en min. avstand på 20,0m til nabogrensen i nord/nordvest.

Felt B
Felt B kan bebygges med åpen eller tett småhusbebyggelse, tilpasset terrenget.

§ 8. STØY
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter el. forskrifter som erstatter disse, skal følges. Samtidig med bebyggelsesplan må det foreligge en støyutredning. Denne må vise hvilke tiltak som må gjennomføres for den støyutsatte bebyggelse.

§ 9. SKILT
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan for området som skal være retningsgivende for senere søknad om tillatelse til oppsetting av skilt. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

§ 10. FJERNVARME
Viken Energinett (tidligere Oslo Energi) kan, i henhold til vedtekt til plan - og bygningslovens § 66 a, gjøre krav om tilknytting til fjernvarme gjeldende.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 168/43 m.fl. bl. 8, Olaf Helsets vei

Journalnr.: 87/1575

Arbeidets og bygningens art: Boligblokk

Innlevert: 3.4.87

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

Byggemelder:

Ansvarshavende: Knut Rakke

Tillatelse 30/6-87 A 17-87

Byggetillatelse 17-11-87

Byggetillatelse 28/10-88

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse 17/11-89

Tilskr. mangler: 14/1-91

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.	X	5/5-87 27/5-87	Dato 29/6-87	N.nr. 3161.			
Helseråd	X	— " — 43/487	Bet. 1018-87		X	B	
Brannvesen	X	— " —	Dato 30/10 Dilles 19/1-89	N.nr. 172		B1	
				Bet. 2/3-89	X	C 5/5-87	15/6-87
			Dato 30/10 19/1-89	N.nr. 173		D	
				Bet. 2/3-89	X	E	
			Dato	N.nr.		F	
Gransking		OK 4/6-87		Bet.		G	
			Dato	N.nr.	X	Redg. for sikring av grunnarbeidene	
				Bet.	X	Redg. for avbodplass OK 4/6 OHO 22/9.88	
			Dato	N.nr.		J	
				Bet.		K	

FERDIGKONTROLL

Mangler rettet 18/2-91

Pipeattest

Hageattest

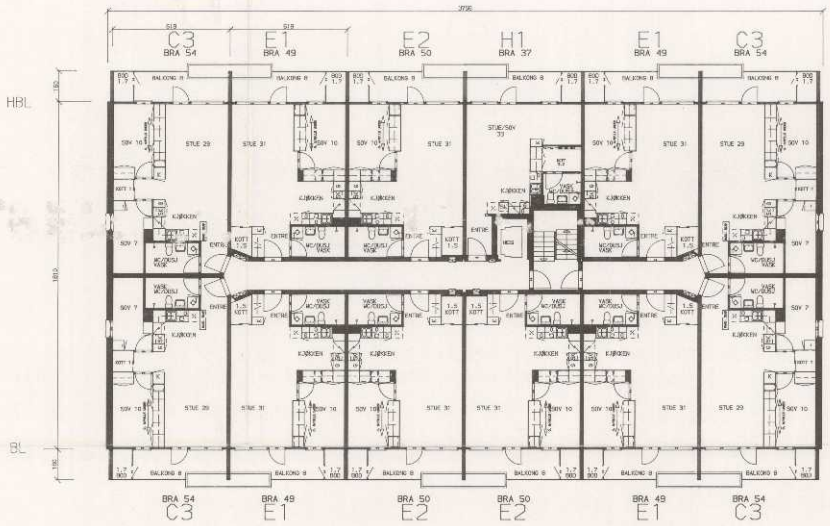
Heisattest 20/11-89 167/89

Refusjon

Ferdigattest 6/3-91 EW

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



REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV. AV KONTR.
A	8/12-88	DETAL C.3 BRUKK KOTT ENDRET SKAP KAPASITET I SOV. 4 M²	EA

Selvaagbygg

PROSJEKT
SKULLERUD

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
II	168	43 , 55

TEGNING OMFATTER
PLAN 1. TIL 4. ETG

ORD.	KORTNAVN
8	KORRIGERT BLOKK 6-8

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTR.
1:100	14/12-88	PS/	

Tegn.nr 1729 A 8 2 A

Gamle Enebakkvei 71

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 k...	6 min
118 elever, 13 klasser	0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.)	14 min
454 elever, 26 klasser	1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	24 min
592 elever, 13 klasser	2 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	4 min
486 elever, 30 klasser	2 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	15 min
335 elever, 31 klasser	1.3 km
Ulsrud videregående skole	5 min
624 elever	3.5 km
Lambertseter videregående skole	6 min
825 elever, 30 klasser	3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skullerudbakken	4 min
Linje 70N, 76	0.2 km
Skullerud	10 min
Linje 2, 3	0.7 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

Gartnerboligen barnehage (1-5 år)	7 min
54 barn	0.5 km
Skullerudhøgda barnehage (0-5 år)	6 min
55 barn	0.5 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	14 min
89 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	7 min
Rema 1000 Skullerud	8 min

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	5 min
Vitusapotek Bogerud	21 min
Bøler Senter Vinmonopol	5 min

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	15 min
Rustad	16 min
Skullerud Sport Senter	11 min
EVO Bøler Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

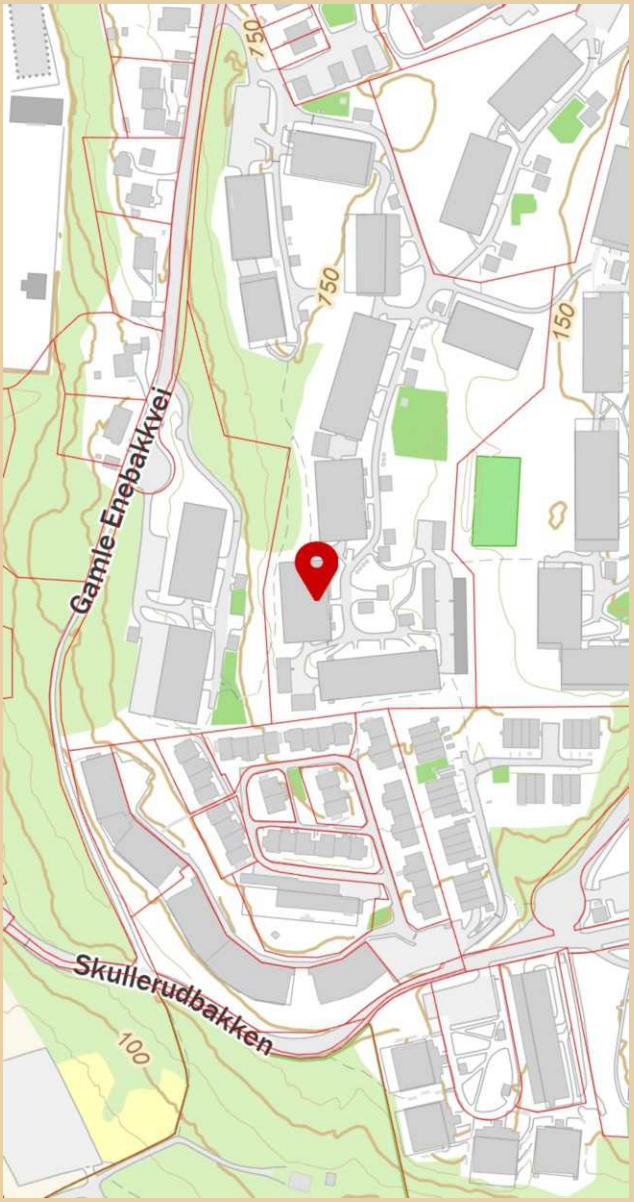
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

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

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 71, 1188 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 94, Snr. 220, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
120260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
