PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SKULLERUDVEIEN 73

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Årsmøte og protokoll

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

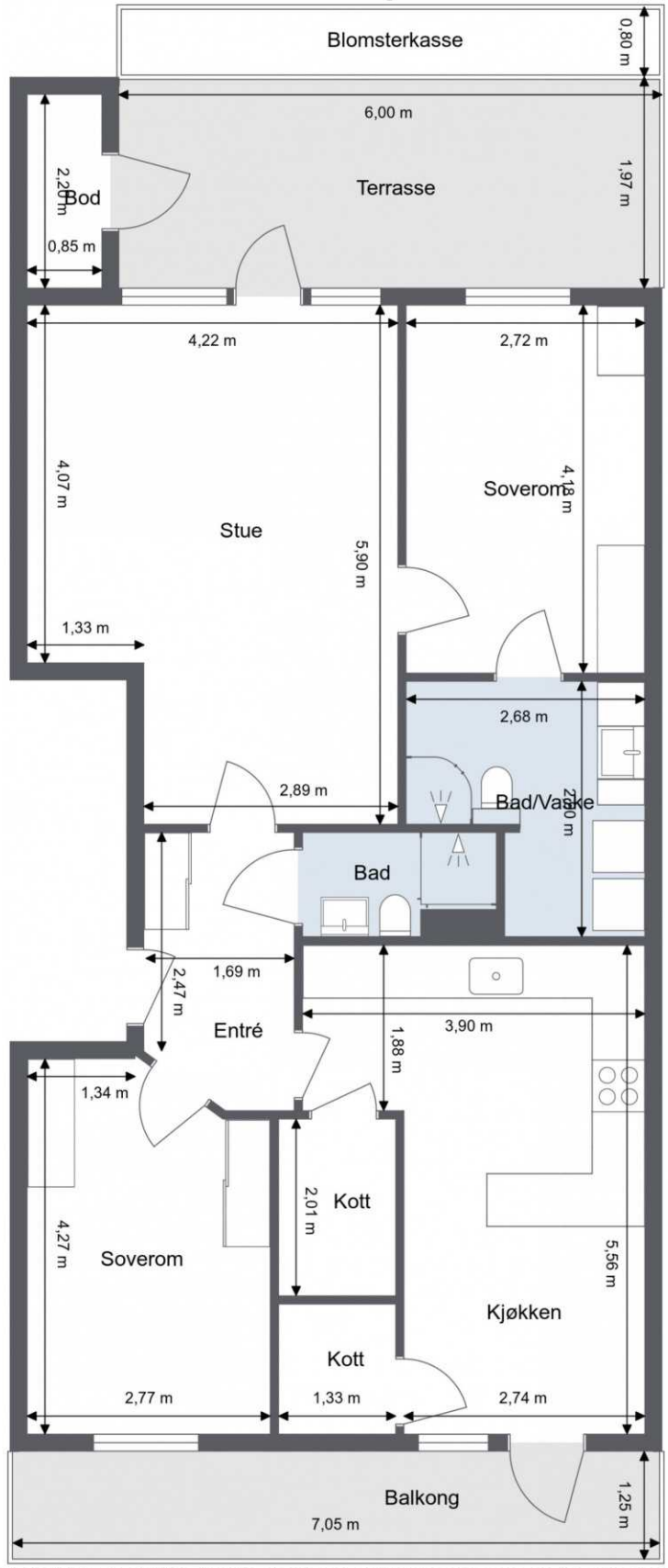
Budskjema

Løsøreliste

KVADRAT
TAKST AS

Skullerudveien 73

3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Skullerudveien 73, 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 92, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 27.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26253 **Eiendomsverdi ref nr:** UF3277

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms gjennomgående leilighet i 3.etasje med balkong og terrasse, beliggende i trafikkskjermet og barnevennlig område på Skullerud, bydel Østensjø i Oslo.

Felles mekanisk ventilasjon i bygget.
Varmtvann fra felles bereder/sentralannlegg.
Elektrisk oppvarming med evt panelovner og varmekabler på badene.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate, opplyst å være fra 2010.
Integrerte hvitevarer.

Eldre flislagte baderom med varmekabler på gulv.
Opplegg for vaskemaskin på bad ved soverom.
Behov for modenisering av begge baderom.

Utgang fra stue til terrasse med bod på enden.
Utgang fra kjøkkenet til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk utebod i felles bygning og 1 biloppstillingsplass i fellesanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

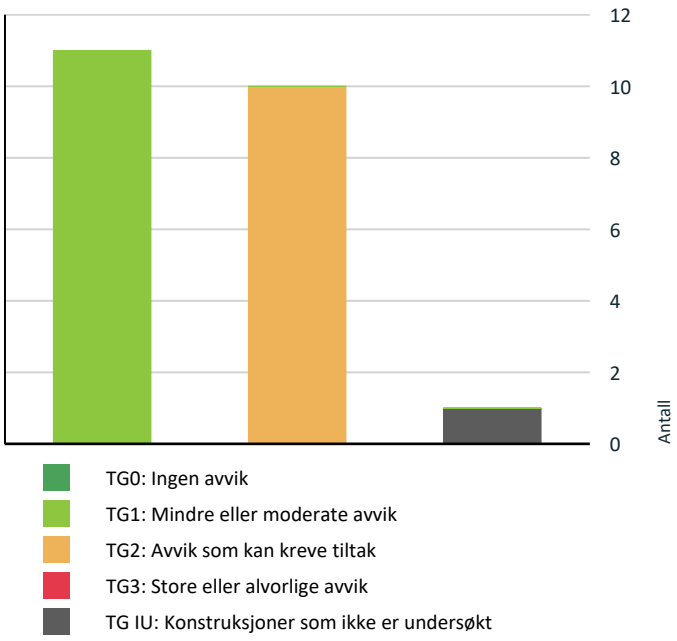
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong og terrasse, beliggende i bygningens 3.etasje.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Døråpning mellom bad/vaskerom og kjøkkenet er tettet igjen.
- Tidligere Wc-rom er omgjort til baderom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong og terrasse, beliggende i bygningens 3.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad ved gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad ved gang > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad ved gang > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad ved gang > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG OG TERRASSE, BELIGGENDE I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988 (byggeårene).

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør/terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988 (byggeårene).

–

Brannklassifisert entrédør fra 1988.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i betongkonstruksjoner.
Teppe på betongdekke.
Stor blomsterkasse i front.
Bod i trekonstruksjoner på ende, opplyst å være isolert.
Det er montert utelys, stikkontakt og markise.
Opplyst av selger: Ny markise og -terrassevarmer på terrasse.

Da blokken ble bygget var det godkjent løsning å bruke blomsterkasse som rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse.

–

Utgang fra kjøkkenet til balkong i betongkonstruksjoner.
Fliser på betongdekke.
Rekkverk i malt trevirke.
Rekkverkhøyden ble målt til 0,91 m.
Utelys på vegg.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Prefabrikkerte trapper og reposer i betong med vinylbelegg.
Vinylbelegg i korridorer.
Ellers malte flater og teglstein i fellesarealer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong (cellekonstruksjoner).
Fasader forblendet med fasadeplater og malt betong.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i armert betong, tekket med papp/membran.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1989 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Tilstandsrapport

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Belegg i kott.
Ellers 2-3 stavs parkett.

Vegger:
Malt strie.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som

ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i stuen.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 3 speil.
Dør til stue med glass.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré/gang og på ett soverom.
Garderobeskap på ett soverom.
Ellers lagringsplass i kott fra kjøkkenet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra ett soverom:
Baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være pusset opp i 2008 i regi av tidligere eier.
Ukjent hva som ble gjort i 2008.
Ingen dokumentasjon forelagt.
Gulvsluk er trolig fra byggeårene.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes videre i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk.

–

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Tilstandsrapport

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og panel med downlights i himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,23 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 0 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

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

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk.
Klemring.
Sluk er delvis under dusjkabinett.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales at det dusjes videre i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modernisering av baderommet bør påregnes.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg via felles anlegg. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD VED GANG

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra entrè/gang.
Baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være pusset opp i 2008 i regi av tidligere eier.
Ukjent hva som ble gjort i 2008.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

–

Rommet har tidligere vært wc-rom.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

3. ETASJE > BAD VED GANG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt strie.
Glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,36 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD VED GANG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Oppbygd dusjsone med sluk.
Lokalt fall i dusjsonen.
Ingen sluk ellers på gulv.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD VED GANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes.



3. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant montert på vegg.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjsone med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

3. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg via felles anlegg. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD VED GANG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til sjakt og det andre badet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, opplyst å være fra 2010.
Noen vitrinefronter med frostet glass.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk.
Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå.
Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

–

Opplyst av selger:
Innebygd kjøleskap er fra juni 2026.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til felles mekanisk avtrekk over stekesone.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I hovedsak vannrør av kobber.
Stoppekran på kjøkkenet.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

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

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon styrt fra kjøkkenventilator.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på badene.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Tilstandsrapport

3. 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?
   Ukjent

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapport

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

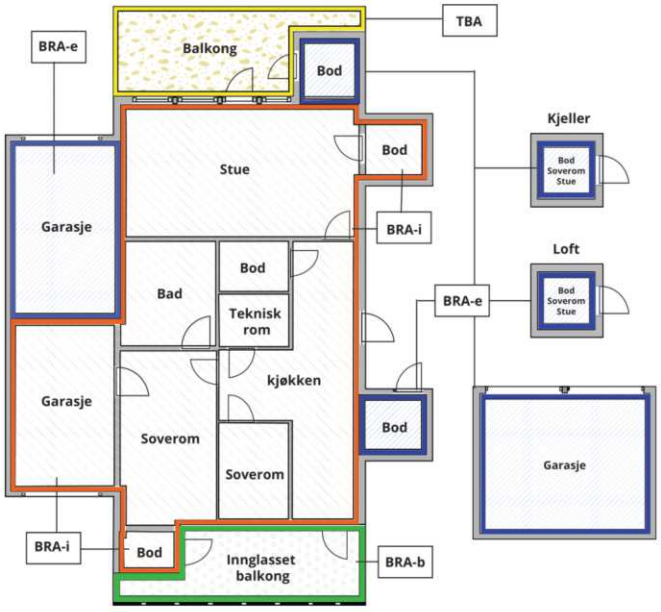
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med balkong og terrasse, beliggende i bygningens 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	85	2		87	21
Utebod (i felles bygning)		2		2	
SUM	**85**	**4**			**21**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bad ved gang, stue, 2 kott	Bod på balkong	
Utebod (i felles bygning)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, 2 bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Utgang fra kjøkken til balkong med gulvareal på ca. 8,8 m² (TBA).
Utgang fra stue til terrasse med ett gulvareal på ca. 11,8 m² (TBA) med bod på enden som er målt til ca. 1,8 m² (BRA-e).

–

Ute (felles bygning BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 utebod i felles bygning.
Bod har ett gulvareal på ca. 2,4 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Døråpning mellom bad/vaskerom og kjøkkenet er tettet igjen.
- Tidligere Wc-rom er omgjort til baderom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Torill Saltnes Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	92	0	37	39794.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Skullerudveien 73

Hjemmelshaver
Olsen Torill Saltnes, Antonsen Ulf

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong og terrasse, beliggende i trafikkskjermet og barnevennlig område på Skullerud, bydel Østensjø i Oslo.
Østmarka rett ved med turterreng, lysløyper og badevann.
Gangavstand til Østensjøvannet med flotte rekreasjonsområder rundt.
Aktivt idrettsmiljø i Rustad idrettslag innen fotball og ski med flotte anlegg på Rustadfeltet
og rundt Skullerudstua. Kort vei til Nøklevann med badeplasser, kanoutleie og kajakklubb.
Skullerudstua byr på flotte fasiliteter med lysløyper og skiskole, samt flotte sykkelforhold om sommeren.
Treningssenter samt rideskole fem minutter unna. Ca. 10 minutter med bil til Oslo sentrum.

Om tomten

Felles eiet tomt på 39794,2 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gangstier, gressplen, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg (plass nr. 37) med el-bil lader.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.
Gjesteparkering på sameiets eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 850,– pr. md, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://www.skullerud1.no

Bebyggelsen

Område bestående av blokk- og småhusbebyggelse på Skullerud.
Bygningen ble tatt i bruk i 1989 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Sameiet består av 154 seksjoner.

Det føres det løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	24.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260116
Addresse	Skullerudveien 73		
Postnr.	1188	Sted	OSLO
Selgers navn	Torill Saltnes Olsen		
Selgers navn	Ulf Antonsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Joachim Corneliussen Nilsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 Fremtid

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
T S
U A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

00022775321/00026405551

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Comfort Bryn AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Comfort Bryn AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rehabilitert fasade på kjøkkensiden av faglærtSameiet har alle dokumentene

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt Sameie

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet har oppgradert el-skap

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt Sameie

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt opp nye avtrekksvifter på tak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

kontakt sameie

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
T S
U A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har fått nabovarsel om utbygging av Skullerud Park

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppgradering av terrasser på stuesiden om ca 3 år

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

vi bor i et hyggelig sameie med flinke folk i styre

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

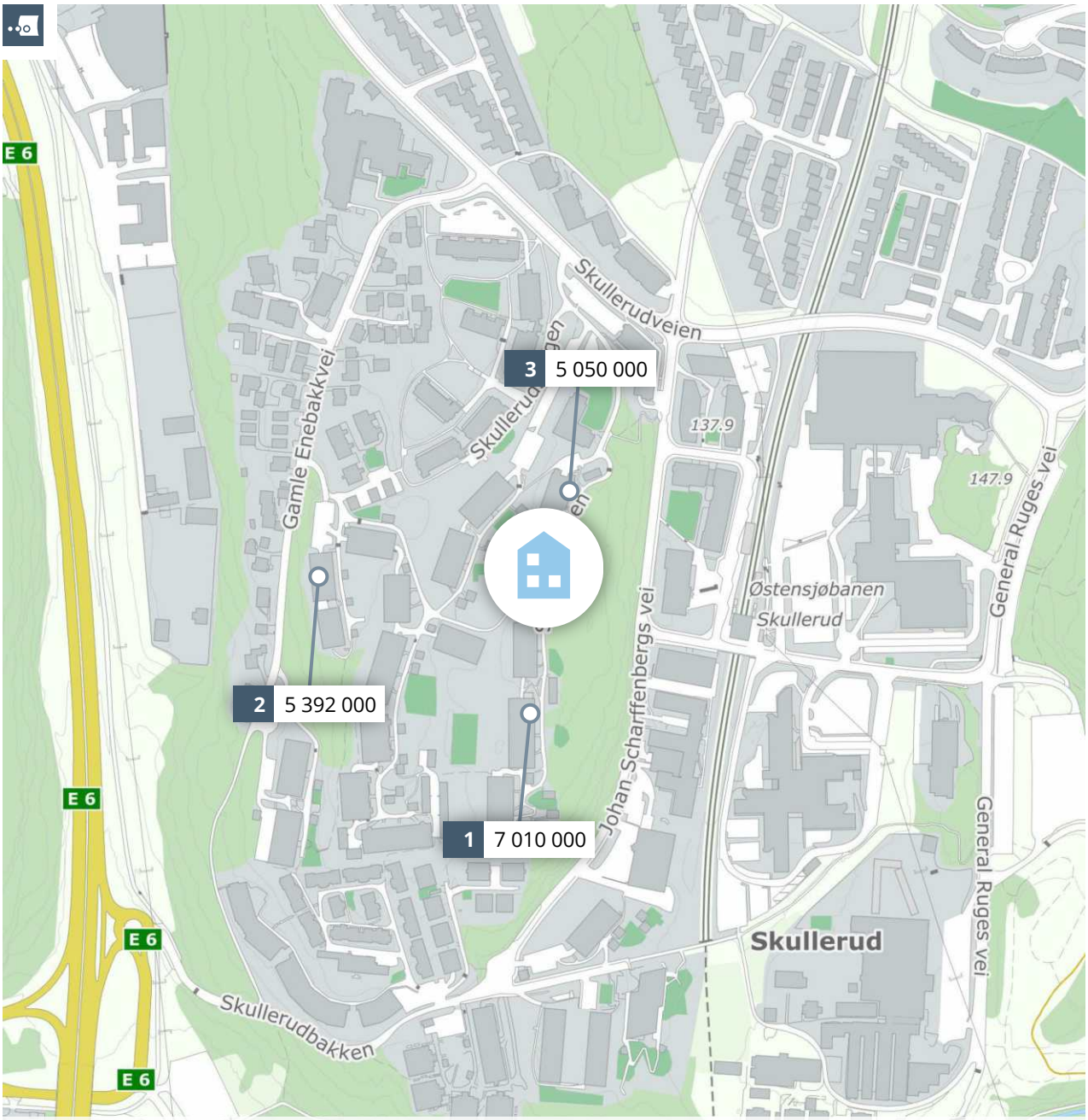
Dato 18.06.2026

Signert av *Torill Saltnes Olsen*

Signert av *Ulf Antonsen*

Initialer selger:
T S
U A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering
SKULLERUDVEIEN 73

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 30.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skullerudveien 73, 1188 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 168 BNR 92 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Skullerud nord

Verdivurdert til

5 790 000

0	5 790 000	68 118
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	3 851
Formue	19 150
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skullerudveien 83 105 m² 1989	1. etg	3 sov		08.12.2025	6 100 000	**7 010 000**	0	7 010 000	**66 762**
2	Gamle Enebakkvei 97 82 m² 1989	2. etg	2 sov		27.01.2025	4 950 000	**5 300 000**	92 000	5 392 000	**65 756**
3	Skullerudveien 65 88 m² 1989	1. etg	2 sov		23.06.2025	4 800 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**57 386**

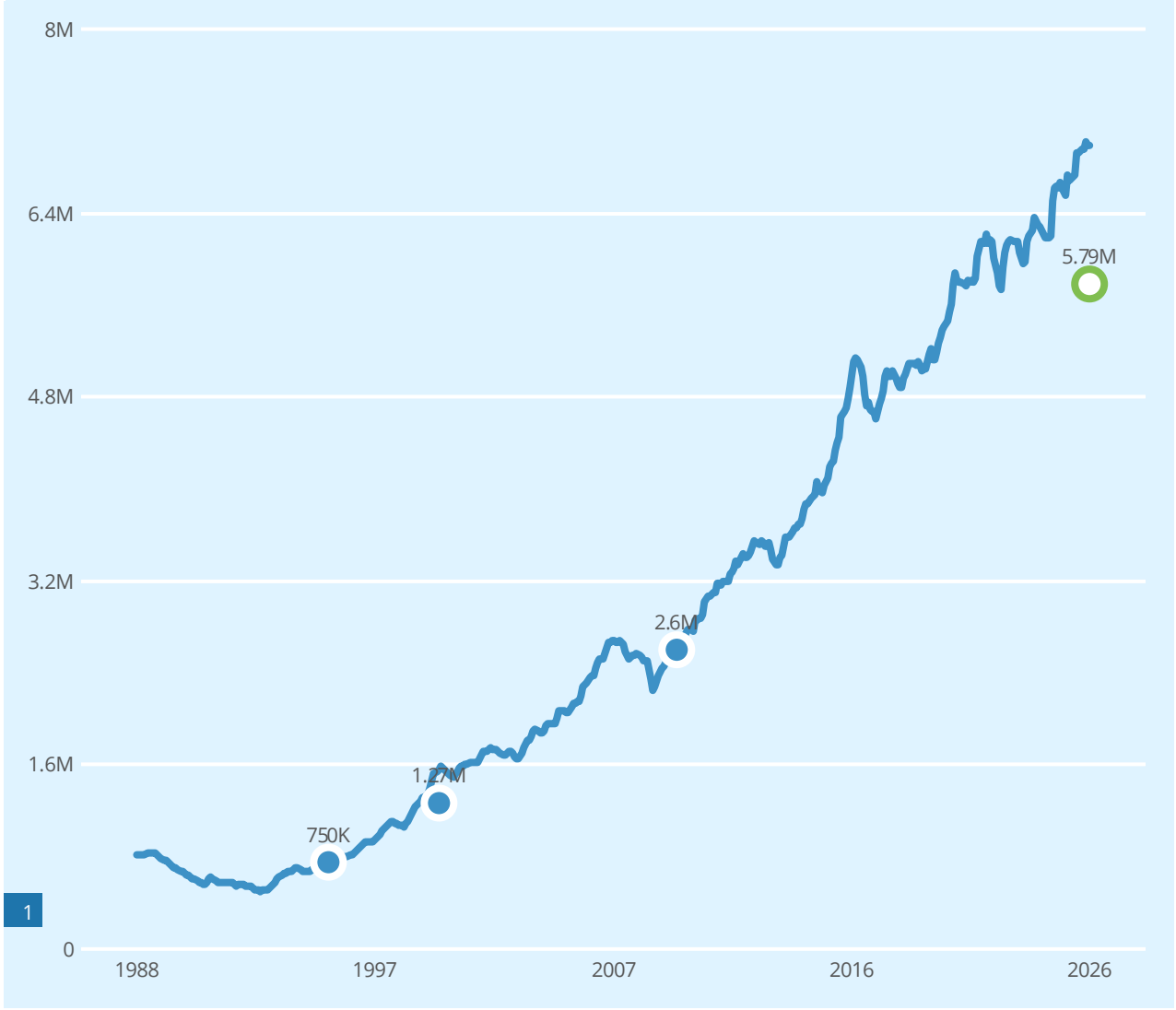
Stor 3-roms terrasseleilighet med to bad og to solrike uteplasser. Mulighet for ekstra soverom. P-plass med elbil-lader.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.10.2009	02.11.2009	12.01.2010	2 400 000	2 600 000	-	2 600 000	2
04.04.2000		04.04.2000	-	1 275 000	-	1 275 000	
28.11.1995		28.11.1995	-	750 000	-	750 000	
15.12.1988		15.12.1988	-	885 000	-	885 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tilsvarende leiligheter solgt for en helt annen pris.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Skullerud nord grunnkrets nå

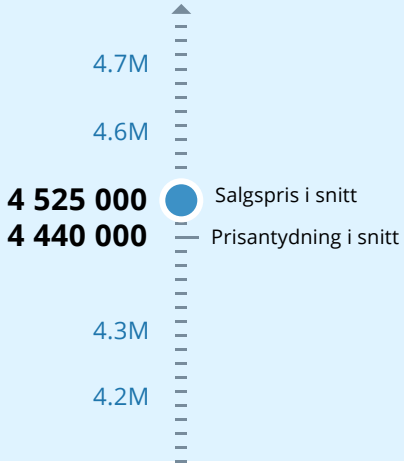
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i Skullerud nord grunnkrets siste 3 mnd

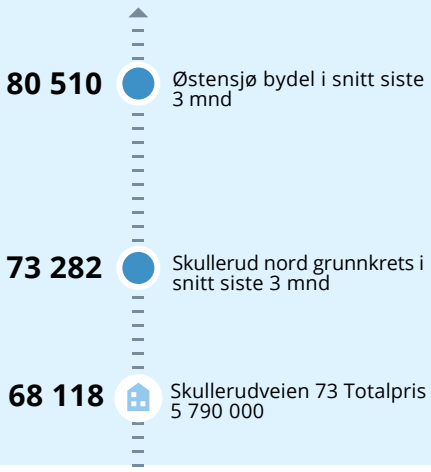
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Skullerudveien 73, 1188 OSLO**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317041**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81074283**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 597 kWh**

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
co Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260116 . Vår ref.: 5420-1-037 Dato: 26.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda I Boligsameie
Organisasjonsnr:	992288639
Seksjonseier:	Olsen, Torill Saltnes
Medeier:	Antonsen, Ulf
Leilighetsnummer:	037
Adresse:	Skullerudveien 73, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	168
Bnr.	92

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8643860.
- 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.

Det medfølger en garasje til hver leilighet. Selskapet har i tillegg 3 plasser til utleie. Selskapet har eget skiltskjema som skal fylles ut, ligger bak husordensreglene. Systemnøkkel bestilles fra rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning. Avregning for el-bil ladning.Vi ber om at dette opplyses alle meglere som omsetter leiligheter i vårt sameie: Fra og med 1. oktober vil alle med aktiv ladestasjon betale for faktisk forbruk. Det faktureres månedlig. Beløpet beregnes slik: Kr. 49 som fast beløp pr. mnd. + Kwh x kr.1,20. Ladestasjoner uten forbruk i en mnd. vil ikke få faktura. Opplysninger om endringer ved salg o.s.v. meldes: LADE I NORGE SUPPORT på epost, cloudcharge@defa.com Endringsmeldingen må inneholde: Navn på forrige juridiske eier, Navn, adresse, e-post og mobilnr. På NY eier. Boligsameiet vil trolig endre fra kvartalsvis fakturering av felleskostnader til månedlig fra og med juli 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 667,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 667,00	3 850,35 fra 01.07.2026

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:	583,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	19 150,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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/Tomm Jacob Kuran, e-post: skullerudhogda1@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.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes 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.:

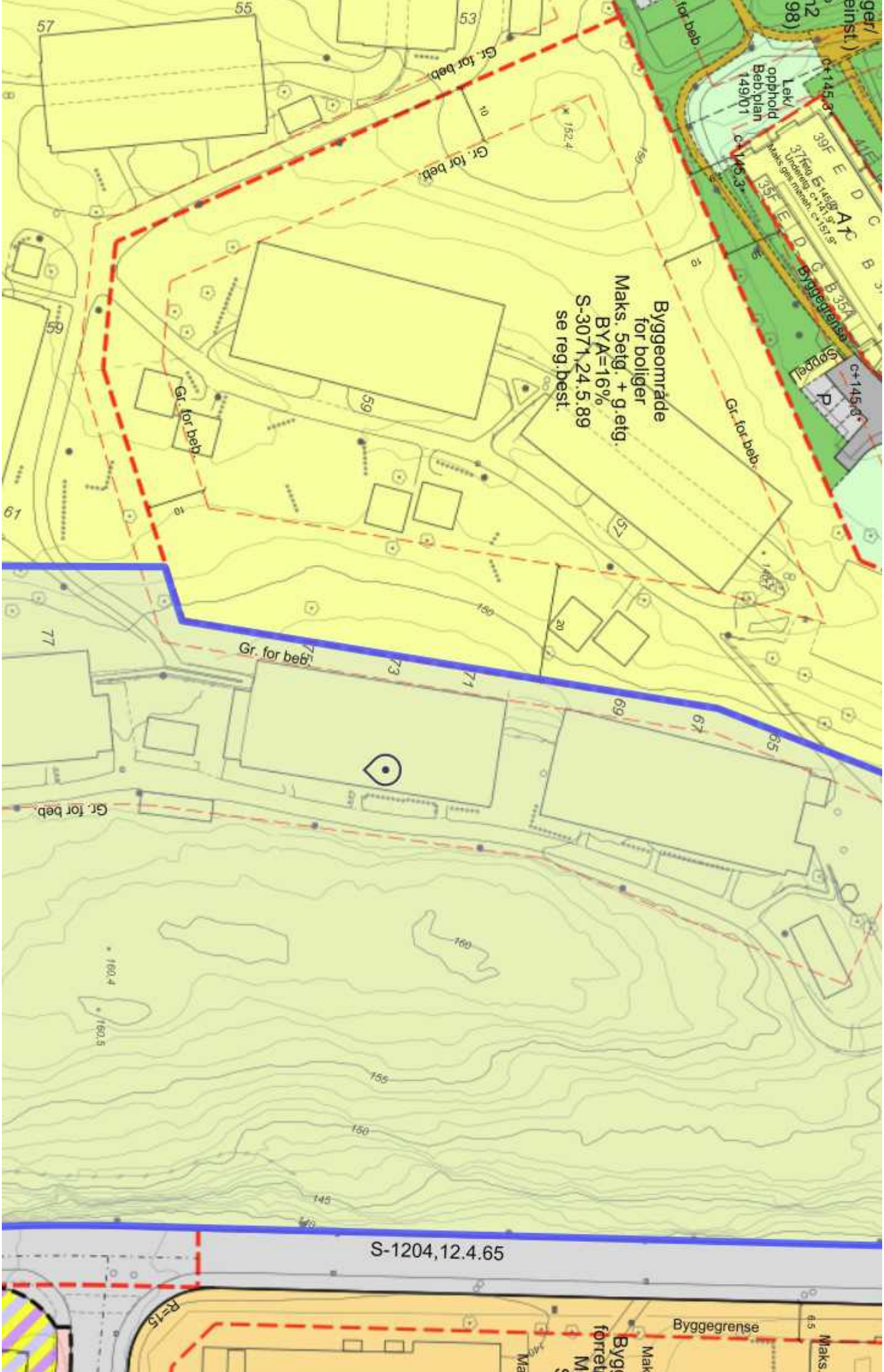
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering 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


Byggeområde
for boliger
Maks. 5etg. + g.etg.
BYA=16%
S-3071,24.5.89
se reg.best.
Gr. for beb.
Lek/
opphold
Beb.plan
149/01
Byggegrense
S-1204,12.4.65
R=15
Byggegrense

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5420
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5420

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte mattene i oppgangen
7. Varmtvannsproblemer - valg av rørlegger
8. Mistillit til styremedlem
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomiteen

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA I 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

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trine Kjensli Kasa er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5420 Skullerudhøgda I Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Obos har offentliggjort gjennomsnittlig styrehonorar i 2025. For et sameie på vår størrelse utgjør dette ca kr. 290 000. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper.

Videre er vi kjent med at styrehonoraret er forholdsvis betydelig høyere i nærliggende sameie.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

Sak 6

Bytte mattene i oppgangen

Forslag fremmet av:
Else Ragnhild Granlund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bytte mattene i oppgangen. De har vel lite funksjon lenger.

Styrets innstilling

Styret er enige i dette og anbefaler at det stemmes ja til forslaget

Forslag til vedtak

Bytte mattene i oppgangene

Sak 7

Varmtvannsproblemer - valg av rørlegger

Forslag fremmet av:
Else Ragnhild Granlund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden vi er flere som har dårlig med varmt vann, foreslår jeg at vi får et annet rørleggerfirma til å sjekke vannet hos oss. Av to sjekker fra Funksjonell kom det to forskjellige svar. Ikke samme menneskene var på disse to rundene. Leit å sette på springen og få kaldt vann lenge. Vært slik i over 1 år

Styrets innstilling

Styret anser valg og oppfølging av leverandører som en del av sameiets løpende drift og av den grunn styrets oppgave. Vi mener derfor dette ikke er en sak for årsmøtet og tok det med som en informasjonssak.

Problemet med denne varmtvannsproblematikken er vel kjent og noe vi har arbeidet med i lang tid uten å finne årsaken. Flere rørleggerfirmaer har vært konsultert i tillegg til Funksjonell VVS.

Når det nå ønskes at det tas opp som et forslag, hvor det skal fattes et vedtak, har vi ingen store synspunkter utover det som er nevnt ovenfor. Vi arbeider fortsatt med varmtvannsproblematikken og har ingen problemer med å konsultere enda et firma i dette tilfelle.

På et mer prinsipielt grunnlag mener vi det blir feil dersom årsmøtet skal bestemme hvilke leverandører styret skal forholde seg til. På et slikt grunnlag mener vi det bør stemmes nei, men har ingen store motforestillinger til å få et annet firma til å undersøke hva vannproblemene skyldes.

Vi har en klar felles interesse i at varmtvannet fungerer så godt som det er mulig.

Forslag til vedtak

Nytt rørleggerfirma undersøker varmtvannsproblematikken.

Sak 8

Mistillit til styremedlem

Forslag fremmet av:
Gorm Garder, Skullerudveien 95.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ber om at årsmøtet vurderer tilliten til Carina Susann Kjellum som styremedlem. Styret forstår forslaget slik at det bes om at hun ikke gjenvelges.

Forslagsstiller begrunner sitt forslag blant annet med en rekke forhold knyttet til hennes håndtering av bygningsmessige skader, kommunikasjon med sameier samt forhold forslagstilleren mener svekker tilliten til henne.

Han opplyser om at dersom noe er uklart kan han kontaktes på tlf. 90068491.

Styrets innstilling
Det må bemerkes at Carina Susann Kjellum har vært styreleder i mange år og derfor den som naturlig har frontet styrets arbeid.

Forslaget har et innhold og en form vi mener ikke er egnet til å presentere for årsmøtet. Mange av forholdene det refereres til i forslaget er knyttet til en konflikt mellom beboer og sameiet som er under juridisk behandling.

Styret er ikke enige i innholdet og finner det ikke korrekt å uttale oss nærmere om forslaget.

Forslaget påvirker ikke valgkomiteens innstilling. Carina Susann Kjellum er på valg, er eneste kandidat til styrevervet og foreslås av valgkomiteen.

Valg av styremedlemmer avgjøres av årsmøtet. Avstemming over dette forslaget håndteres gjennom den ordinære valgprosessen.

Styret mener at forslaget ikke kan tas til følge.

Forslag til vedtak
Støtter mistillit mot styremedlem Carina Kjellum

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er følgende kandidater

Styremedlem for 2 år:

- Carina Susann Kjellum, Skullerudveien 79
- Anette Lauritzen, Skullerudveien 73

Varamedlem for 1 år:

- Trine Kasa, Skullerudveien 91
- Tor Einar Hoffmann, Skullerudveien 75

Roller og kandidater

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

- Anette Lauritzen
  Skullerudveien 73
- Carina Kjellum
  Skullerudveien 79

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

- Tor Einar Hoffman
  Skullerudveien 75
- Trine Kasa
  Skullerudveien 91

Sak 10
Valgkomiteen

Valgkomiteens innstilling til valgkomite er følgende kandidater

- Berit Syversen, Skullerudveien 81
- Einar Fjøsne, Skullerudveien 81
- Per Bøymo, Skullerudveien 65

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Berit Syversen
  Skullerudveien 81
- Einar Fjøsne
  Skullerudveien 81
- Per Bøymo
  Skullerudveien 65

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Ordinært sameiermøte ble avholdt på Skullerudstua den 1. april 2025. Deltagende var 65 seksjonseiere i henhold til innleverte stemmer, og 8 fullmakter.

Det har vært en spesielt arbeidskrevende periode. Vi har avholdt ca 15 styremøter, en rekke arbeidsmøter og diverse befaringer i 2025 og 2026.

Følgende arbeider og tjenester er utført i løpet av 2025/26:

- Inngått avtale med ny vaktmester, Facilitec.
- Skiftet motorer til ventilasjon på tak i Skullerudveien 83-87 og 65-69.
- Reparert porter i garasjeanlegg.
- Reparert og skiftet diverse deler i nedre berederrom.
- Kartlagt status på hovedrør i 2025.
- Søkt etter årsaker til gjentatte problemer med varmtvann i Skullerudveien 95 og 89.
- Ferdigstilt arbeidet med kroker til takluker i alle oppganger.
- Reforhandlet avtale med Protan vedrørende årlig takinspeksjon.
- Montert ny hovedsikring i Skullerudveien 77 – 81 grunnet behov for mer strøm til elbillading.
- Kontrollert og utbedret lekeapparater.
- Inngått avtale om årlig kontroll av lekeapparater.
- Skiftet samtlige utekraner.

Vedlikehold planlagt i 2026/2027

- Skifte motorer til ventilasjon på tak i Skullerudveien 77-81 og 89-95.
- Vurdere kartlegging av brannteknisk status i samråd med ekstern konsulent.
- Videreføre diverse arbeid med rørsystemet.
- Inngå serviceavtale knyttet til katodisk system.
- Skifte enkelte røykluker.

OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Det har vært eierskifte i 13 seksjoner i 2025/26.

BLOKKTILLITVALGTE

Sameiet har 6 blokktillitsvalgte som koordinerer saker som gjelder de enkelte blokkene. De blokktillitsvalgte er:

Bjørge Karlsen i nr. 67, Unni Lein i nr. 81, Christian Wilse i nr. 85, Trina Kasa i nr. 91 og Håkon Høviskeland i nr. 93.

MILJØKOMITE

Miljøkomiteen har bestått av Gunn Helga Pedersen i nr. 65, Carina Kjellum i nr.79 og Unni Hoffmann i nr.75. De arbeider for a˚skape et godt miljø for alle beboere. De er en liten gruppe som sterkt ønsker seg at flere vil bidra til et flott miljø. Ta kontakt hvis du har lyst å bli med.

Det ble avholdt dugnader våren og høsten 2025.

Dessverre måtte julemarkedet avlyses pga. manglende interesse dette året. Dette håper vi flere ønsker å bidra til slik at vi kan fortsette med liknende arrangementer.

GARASJEANLEGGET

Sameiet har kameraanlegg. Det er viktig at man melder innbrudd eller hærverk til styret sa˚raskt som mulig, slik at tyvene eventuelt kan gjenkjennes pa˚videoopptak.

Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare brennbare materialer/andre saker i garasjene og på bodtakene.

Vaktmester feier/vasker garasjen hver vår.

ROTTER OG SKADEDYR

Sameiet har avtale med Shield skadedyr for a˚bekjempe dette. Tenk pa˚at dere ikke legger ut mat til rotter og mus. Dette gjelder ogsa˚fuglefrø. Det er ikke lov a˚mate dyr og fugler pa˚sameiets område.

TRAPPEVASK

Konge rengjøringsbyrå˚er ansvarlig for trappevask. Styret minner om at trappeoppganger ikke skal være lagerplass for private ting da dette vanskeliggjør renholders oppgaver. I oppganger hvor det er satt av plass til sykler og barnevogner henstiller vi beboerne a˚fjerne det som ikke brukes. Slik at det ikke blir for fullt i rommene.

TELIA

Sameiet har avtale med TELIA i forbindelse med TV og bredbånd. Fellesutgiftene inkluderer gratis bredbånd og TV. De som ønsker høyere hastighet pa˚bredbånd eller kanaler må˚avtale dette direkte med selskapet. Ved problem med tjenesten ma˚den enkelte ta direkte kontakt med kundeservice.

VAKTMESTERTJENESTEN

Facilitec AS startet sommeren 2025. De har ansvar for å holde vårt sameie i god stand både sommer som vinter.

AVFALL

Avfall som ikke er ordinært søppel slik som møbler, maling, gamle griller, dekk og lignende må˚kjøres bort av den enkelte. Det har vært problem i noen søppelrom at folk ikke lukker poser slik at det drypper ned på˚gulv og lukter vondt.

Papir og papp skal kastes i papircontainerne og vanlig husholdningsavfall og plast i de andre. Egne poser kan hentes gratis i matvarebutikkene. Dørene skal alltid holdes lukket. Styret har i samarbeid med renholdsetaten satt ut en glasskontainer for glass.

Feiing og rengjøring av beholdere gjøres av vaktmestere hver høst.

Containeren fra Fretex er fjernet da det ble hensatt mye søppel der. Fortsatt ser vi at dette skjer. Vi vil vurdere strengere tiltak mot dette.

PARKERING PA˚OMRÅDET

Det er to alternative måter a˚dokumentere parkeringstillatelse. Enten ved lyseblaˆtt gjestekort fra P- service eller via elektronisk registrering: http://gjest.p-service.no .

Hvis beboere har haˆndverksbiler som staˆr pa˚gangveier ma˚de ha et eget **gult** gjestekort hvor det tydelig kommer frem hvem de er og hvor lenge de skal sta˚. Disse faˆs ved a˚kontakte styret.

De som har arbeidsfolk, ma˚informere disse om at er forbudt a˚parkere i rundkjøringen ved nr. 89-91. Her skal det være fritt leide for utrykningskjøretøy. Det er derimot to parkeringsplasser ved inngang siste garasje hvor haȧndverksbiler kan sta˚pa˚dagtid.

Styret vil minne om at parkeringsbestemmelsene kun tillater maks stans i 20 minutter for eventuell av- og paḷessing inne pa˚omraȧdet.

De som har gjester som trenger parkeringsplass over flere dager kan ta kontakt med styret.

BALKONGKASSER

Styret har tidligere informert at de som har store trær i verandakassene bør fjerne disse da det kan oppsta˚ sprekker grunnet trærnes tyngde og rotsystem. Hvis en kasse gaȧr i stykker på grunn av dette, er den enkelte beboer ansvarlig.

SLUK

Rennen og sluk på verandasiden må undersøkes og renses ved behov. To og to leiligheter deler sluk. Sluket er plassert i en av bodene.

Det er særdeles viktig at disse renses for å unngå oversvømmelser og lekkasjer, så her er det viktig å snakke med naboen.

UTLEIE

All langtidsutleie skal registreres på Vibbo. Eget skjema finner eiere på Vibbo. Det er viktig at alle som leier ut gjør dette, slik at vi kan komme i kontakt med beboere hvis det trengs. Korttidsutleie reguleres i våre vedtekter som kan leses på Vibbo..

SAMEIETS HUSORDENSREGLER, VEDTEKTER OG ANNEN INFORMASJON

Styret vil henstille til alle beboere om å følge de regler som er vedtatt, slik at støy, belastning og ekstra utgifter blir mindre for alle. Vedtekter, husordensregler og praktisk informasjon finnes på Vibbo.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnadene økes med 5% fra 1.7.2026.

SAMEIETS SERVICEKONTRAKTER

- Serviceavtale med Protan Tak AS om inspeksjon to ganger i aȧret, omfatter rensing av sluk, kontroll av tak, skriftlig tilstandsrapport.
- Serviceavtale med Anderson Elektro AS om service pa˚garasjeportene en gang i aȧret.
- Serviceavtale med Everlite Plastmo AS om service pa˚røykluker i oppgangene en gang i aȧret.
- Serviceavtale med Shield ang mus og rotte bekjempelse.
- Serviceavtale med Proxll om a˚se over bommen.
- Serviceavtale med Facilitec AS om løpende kontroll av lekeapparater.

INFORMASJON OM LÅSSYSTEMER

Styret fikk i oppdrag forrige årsmøte å utrede ulike digitale låssystemer. Slik forslaget var formulert omfattet det blant annet låser med mulighet for brikke, mobilapp. ol., dørtelefon med kamera, dørpumpe mm.

Det finnes flere løsninger og leverandører, og dette markedet er i rivende utvikling. Vi har vurdert systemene Salto, Ilock og Puls. De tre har ulike styrker. Salto er det mest avanserte, Ilock og Puls har en del likhetspunkter, men Ilock synes å ha flere muligheter.

Dette er et langt mer omfattende og komplekst arbeide enn vi så for oss. Kostnadene vil kunne beløpe seg opp til ca. kr. 2. mill., litt avhengig av hva som velges. Uavhengig av system dreier det seg om store kostnader. Til sammenligning vil det å skifte alle gamle sylindre koste ca. kr. 40 000.

En slik investering krever et grundigere beslutningsgrunnlag. Vi mener tidspunktet for dette ikke er nå, og har ikke utarbeidet noe forslag til vedtak. Det var heller ikke vedtaket fra forrige årsmøte.

Inntil videre vil vi skifte dagens sylindre ved behov og komme med et forslag neste årsmøte.

INFORMASJON OM REHABILITERING AV FASADEN PÅ STUESIDEN.

Vi har tidligere informert om at fasadene på stuesiden etter hvert må rehabiliteres.

Blokkene våre nærmer seg 40 år og det tilsier at det vil være nødvendig med større vedlikeholdsarbeider i løpet av de kommende årene. Analyser er klare på at det ikke er kritisk, men at arbeidet bør gjøres innen 2028-2030 for å unngå økte skader og høyere kostnader.

Dette vil bli være et omfattende prosjekt som vil medføre store kostnader for sameiet. Årsmøtet vil bli involvert på flere områder når vi kommer så langt.

Arbeidet vil sannsynligvis bl.a. omfatte:

· Rehabilitering av betongkonstruksjonen (omfanget må kartlegges nærmere.)

· Ny membran og mulig oppgradering av avløp.

· Utskifting av vinduer og dører.

· Tiltak som ikke er rent vedlikehold, men som likevel er fornuftig å gjennomføre, for eksempel etterisolering av vegger.

· Eventuelle tiltak som ikke er nødvendige, men som det er ønskelig å vurdere, eksempelvis innglassing av verandaer, fjerning av blomstertrau, osv.

Denne opplistingen er langt fra uttømmende og er ment som eksempler.

Det er styret som har ansvar for nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Tiltak som går ut over nødvendig vedlikehold vil bli lagt fram for årsmøtet for beslutning. Et prosjekt av denne typen vil kunne innebære store kostnader, og finansieringsmåte vil bli lagt fram for årsmøtet.

Det er ikke utarbeidet noen detaljert plan eller tidslinje for prosjektet. Første fase vil i hovedsak dreie seg om planlegging. Styret ønsker med dette å gi en tidlig orientering om arbeidet som vil komme i årene framover.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5D8O6-5CMKU-S2K1Y-ILVOW-CCXDG-NGETU

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-27 15:56:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5D8O6-5CMKU-S2K1Y-ILVOW-CCXDG-NGETU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992288639, KLIENTNR. 5420

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 756 356	6 442 758	6 766 000	7 104 000
Ladeinntekter elbil		211 316	136 561	150 000	250 000
Andre inntekter		0	22 086	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 967 673**	**6 601 405**	**6 916 000**	**7 354 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 660	-33 840	-36 660	-39 000
Styrehonorar	4	-260 000	-240 000	-260 000	-275 000
Revisjonshonorar	5	-17 775	-15 745	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-241 315	-230 290	-237 000	-246 400
Konsulenthonorar		-192 024	-13 943	-35 000	-150 000
Drift og vedlikehold	6	-1 243 553	-1 550 754	-1 475 000	-1 467 300
Forsikringer		-550 574	-471 713	-550 000	-616 000
Kommunale avgifter	7	-1 967 845	-1 803 923	-2 043 000	-2 072 040
Ladekostnader EL-bil		-7 791	0	0	-12 000
Energi/fyring	8	-649 871	-623 201	-700 000	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-684 222	-787 239	-740 000	-762 200
Andre driftskostnader	9	-929 088	-824 370	-910 100	-931 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 780 718**	**-6 595 016**	**-7 006 760**	**-7 272 240**
DRIFTSRESULTAT		**186 955**	**6 388**	**-90 760**	**81 760**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	91 565	99 043	100 000	100 000
Finanskostnader	11	-1 384	-1 235	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**90 181**	**97 808**	**100 000**	**100 000**
ÅRSRESULTAT		**277 136**	**104 196**	**9 240**	**181 760**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		277 136	104 196		

SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992288639, KLIENTNR. 5420

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 240	35
Forskuddsbetalte kostnader		206 952	181 254
Andre kortsiktige fordringer	12	51 889	6 609
Driftskonto OBOS-banken		444 762	364 058
Sparekonto OBOS-banken		2 589 749	2 565 536
Sparekonto OBOS-banken II		20 884	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 319 477**	**3 117 492**
SUM EIENDELER		**3 319 477**	**3 117 492**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 030 666	2 753 530
SUM EGENKAPITAL		**3 030 666**	**2 753 530**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 657	102 551
Leverandørgjeld		183 154	261 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		**288 811**	**363 961**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 319 477**	**3 117 492**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i Skullerudhøgda I Boligsameie

Tomm Jacob Kuran	Rønnaug Elisabeth Mågård	Anette Helstad Lauritzen
Carina Susann Kjellum	Gunn Helga Dalevoll Pedersen	

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

Strøm elbil	3 000
Felleskostnader	6 747 498
Garasje	12 000
Leie/felleskostnader tidl.år	-6 142
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 756 356**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-30 646

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 775
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 775**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-258 194
Drift/vedlikehold VVS	-166 806
Drift/vedlikehold elektro	-84 151
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 664
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 851
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 576
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-616 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 205
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 446
Kostnader dugnader	-6 410
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 243 553**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 328 056
Renovasjonsgebyr	-639 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 967 845**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-649 871
SUM ENERGI / FYRING	**-649 871**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 950
Container	-62 330
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 180
Diverse utstyr	-9 402
Vaktmestertjenester	-540 445
Vakthold	-9 428
Renhold ved firmaer	-198 892
Andre driftskostnader	-14 899
Kontor- og datarekvisita	-2 209
Trykksaker	-6 483
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-30 646
Andre kontorkostnader	-4 257
Porto	-5 095
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 634
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-3 541
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-929 088**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 614
Renter bank	167
Andre renteinntekter	744
SUM FINANSINNTEKTER	**91 565**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 384
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 384**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	51 889
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**51 889**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.26
Selskapsnummer: 5420 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Camilla Skui er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine Kjensli Kasa er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bytte mattene i oppgangen

Bytte mattene i oppgangene

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Varmtvannsproblemer - valg av rørlegger

Nytt rørleggerfirma undersøker varmtvannsproblematikken.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Mistillit til styremedlem

Støtter mistillit mot styremedlem Carina Kjellum

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anette Lauritzen
- ☐ Carina Kjellum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Tor Einar Hoffman
- ☐ Trine Kasa

Sak 10 Valgkomiteen

Valgkomitè (kun 3 skal velges)

- ☐ Berit Syversen
- ☐ Einar Fjøsne
- ☐ Per Bøymo

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 I BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 992288639
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

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:**
> Camilla Skui er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Kjensli Kasa er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Obos har offentliggjort gjennomsnittlig styrehonorar i 2025. For et sameie på vår størrelse utgjør dette ca kr. 290 000. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper.

Videre er vi kjent med at styrehonoraret er forholdsvis betydelig høyere i nærliggende sameie.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bytte mattene i oppgangen

Fremmet av: Else Ragnhild Granlund

Bytte mattene i oppgangen. De har vel lite funksjon lenger.

Styrets innstilling
Styret er enige i dette og anbefaler at det stemmes ja til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Bytte mattene i oppgangene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Varmtvannsproblemer - valg av rørlegger

Fremmet av: Else Ragnhild Granlund

Siden vi er flere som har dårlig med varmt vann, foreslår jeg at vi får et annet rørleggerfirma til å sjekke vannet hos oss. Av to sjekker fra Funksjonell kom det to forskjellige svar. Ikke samme menneskene var på disse to rundene. Leit å sette på springen og få kaldt vann lenge. Vært slik i over 1 år

Styrets innstilling
Styret anser valg og oppfølging av leverandører som en del av sameiets løpende drift og av den grunn styrets oppgave. Vi mener derfor dette ikke er en sak for årsmøtet og tok det med som en informasjonssak.

Problemet med denne varmtvannsproblematikken er vel kjent og noe vi har arbeidet med i lang tid uten å finne årsaken. Flere rørleggerfirmaer har vært konsultert i tillegg til Funksjonell VVS.

Når det nå ønskes at det tas opp som et forslag, hvor det skal fattes et vedtak, har vi ingen store synspunkter utover det som er nevnt ovenfor. Vi arbeider fortsatt med varmtvannsproblematikken og har ingen problemer med å konsultere enda et firma i dette tilfelle.

På et mer prinsipielt grunnlag mener vi det blir feil dersom årsmøtet skal bestemme hvilke leverandører styret skal forholde seg til. På et slikt grunnlag mener vi det bør stemmes nei, men har ingen store motforestillinger til å få et annet firma til å undersøke hva vannproblemene skyldes.

Vi har en klar felles interesse i at varmtvannet fungerer så godt som det er mulig.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt rørleggerfirma undersøker varmtvannsproblematikken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Mistillit til styremedlem

Fremmet av: Gorm Garder, Skullerudveien 95.

Forslagsstiller ber om at årsmøtet vurderer tilliten til Carina Susann Kjellum som styremedlem. Styret forstår forslaget slik at det bes om at hun ikke gjenvelges.

Forslagsstiller begrunner sitt forslag blant annet med en rekke forhold knyttet til hennes håndtering av bygningsmessige skader, kommunikasjon med sameier samt forhold forslagstilleren mener svekker tilliten til henne.

Han opplyser om at dersom noe er uklart kan han kontaktes på tlf. 90068491.

Styrets innstilling
Det må bemerkes at Carina Susann Kjellum har vært styreleder i mange år og derfor den som naturlig har frontet styrets arbeid.

Forslaget har et innhold og en form vi mener ikke er egnet til å presentere for årsmøtet. Mange av forholdene det refereres til i forslaget er knyttet til en konflikt mellom beboer og sameiet som er under juridisk behandling.

Styret er ikke enige i innholdet og finner det ikke korrekt å uttale oss nærmere om forslaget.

Forslaget påvirker ikke valgkomiteens innstilling. Carina Susann Kjellum er på valg, er eneste kandidat til styrevervet og foreslås av valgkomiteen.

Valg av styremedlemmer avgjøres av årsmøtet. Avstemming over dette forslaget håndteres gjennom den ordinære valgprosessen.

Styret mener at forslaget ikke kan tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er følgende kandidater

Styremedlem for 2 år:

- Carina Susann Kjellum, Skullerudveien 79
- Anette Lauritzen, Skullerudveien 73

Varamedlem for 1 år:

- Trine Kasa, Skullerudveien 91
- Tor Einar Hoffmann, Skullerudveien 75

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Carina Kjellum (62 stemmer)
Anette Lauritzen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carina Kjellum
Anette Lauritzen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tor Einar Hoffman (67 stemmer)
Trine Kasa (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Einar Hoffman
Trine Kasa

10. Valgkomiteen

Valgkomiteens innstilling til valgkomite er følgende kandidater

- Berit Syversen, Skullerudveien 81
- Einar Fjøsne, Skullerudveien 81

- Per Bøymo, Skullerudveien 65

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Bøymo (64 stemmer)
Einar Fjøsne (65 stemmer)
Berit Syversen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Bøymo
Einar Fjøsne
Berit Syversen

Husordensregler

Skullerudhøgda I Boligsameie

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE 1
1. FORMÅL 2
2. OMFANG 2
3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER 2
4. FELLESAREALER UTE 3
4.1 MOTORISERT FERDSEL PÅ SAMEIETS OMRÅDE 3
4.2 PARKERING 3
4.3 FRIAREALER 3
4.3.1 SKOG 4
4.3.2 LEKEPLASSER 4
4.3.3 PLENER / BEPLANTNING 4
4.3.4 FOTBALLBANEN 4
4.4 GARASJEANLEGG 4
4.5 BODER (FRITTSTÅENDE) 4
4.6 RENOVASJON 4
4.7 FYRVERKERI I SAMEIET 5
5. OPPGANGER 5
5.1 LÅSING AV YTTERDØRER 5
5.2 SKILTING 5
5.3 OPPHOLD / LEK 5
5.4 SYKLER / BARNEVOGNER 5
5.5 RENHOLD 6
5.6 INNEKLIMA 6
6. LEILIGHETEN 6
6.1 RO I LEILIGHETEN 6
6.2 LEILIGHETENS LUFTEANLEGG 6
6.3 LUFTING AV KLÆR / TØY M.V. 6
6.4 TERRASSER 6
6.5 DYREHOLD 7
6.6 TILKOBLING TIL VARMVANNSANLEGG 7
7. MATING AV DYR. 7

1. Formål

Skullerudhøgda I Boligsameie er et sameie som skal ivareta sameiernes interesser og regulere forholdet mellom de ulike sameieres benyttelse av sameiets eiendom med tilhørende fasiliteter. Sameierne har derfor etablert husordensregler som er nedfelt i, og reguleres av, sameiets vedtekter. Det er seksjonseiers ansvar å påse at reglene overholdes for egen enhet og de personer som til enhver tid måtte disponere og/eller bo i seksjonen. Dette gjelder også ved utleie eller annen form for disponering av seksjonen.
Husordensreglene skal underbygge trivsel, trygghet og hensyn til hverandre, samtidig med at hver enkelt seksjon i sameiet må ta ansvar for stedets generelle omdømme. Dette for å sørge for at området beholder sin popularitet, verdi og salgbarhet.
Husordensreglene er basert på at hver enkelt tar ansvar for egne aktiviteter på området, og at sameiet ved sameiermøtet har satt noen føringer for hva som er akseptable grenser for hver enkelt seksjon.
Det er styret, på vegne av Sameiermøtet, som håndhever husordensreglene.

2. Omfang

Husordensreglene gjelder innenfor sameiets eiendom, herunder friarealer, garasjeanlegg, felles installasjoner og hver enkelt eierseksjon.
Husordensreglene gjelder for seksjonseier som juridisk part, leietaker eller besøkende hos seksjonseier/leietaker.
Det vil imidlertid alltid være seksjonseier som er ansvarlig overfor styret hva angår brudd på Husordensreglene, selv om dette skyldes leietaker eller andre som disponerte leiligheten på det tidspunkt brudd på husordensreglene fant sted. Det er seksjonseiers plikt å informere medlemmer av husstanden, leietaker eller andre som disponerer seksjonen om husordensreglene.

3. Brudd på Husordensregler

I de tilfeller hvor en sameier opplever brudd eller gjentatte brudd på husordensregler, skal dette meldes skriftlig til styret ved styreleder.
Styret har fullmakt til å iverksette tiltak for å utbedre skader eller mangler, eller andre forhold knyttet til husordensreglene, for seksjonseiers regning.

4. Fellesarealer ute

4.1 Motorisert ferdsel på sameiets område

Skullerudhøgda I Boligsameie er definert som bilfritt område, og motorisert ferdsel er ikke tillatt på sameiets område. Sameiet godkjenner nødvendig transport innenfor sameiets område, med begrensninger til følgende:

- Varetransport, herunder egen transport av varer
- Flyttebiler
- Håndverker / servicebiler
- Transport av bevegelseshemmede

Servicebiler (renovasjon, vaktmester m.fl.) på oppdrag for sameiet, har lov til å ferdes på sameiets område.

Motorisert ferdsel skal kun finne sted i tidsrommet mellom kl. 07.00 og kl. 23.00.

Det skal ved ferdsel på området utvises aktsomhet og varsomhet. Hastigheten skal holdes innenfor gangfart, og kjøring skal skje på en måte som gir minst mulig ulempe for sameiet og beboerne.

Motorsykkel- eller mopedkjøring er ikke tillatt på gangveier.

Taxi skal hente og bringe ved oppmerket møteplass utenfor bom, hvor det gjøres unntak for transport av bevegelseshemmede.

4.2 Parkering

Skullerudhøgda I Boligsameie er definert som bilfritt område, og parkering skal kun skje på anviste og merkede plasser. Parkering er ikke tillatt på gang- og turveier eller adkomstvei til sameiet.
Gjesteparkeringen skal kun benyttes av besøkende. Dette gjelder både besøksplasser i første del av garasjeanlegg og utendørs parkering umiddelbart utenfor garasjen.
Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner eller andre former for slep på sameiets gjesteplasser.
Det er ikke tillatt å hensette avskiltet kjøretøy på sameiets gjesteplasser.
Misbruk av sameiets gjesteplasser kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

4.3 Friarealer

Friarealene er felles eiendom, og skal benyttes til almen trivsel, samt den bruk arealene er utformet for. Det er ikke anledning for seksjonseier, eller gruppe av seksjonseiere å omdisponere arealer, hensette private gjenstander eller gjøre andre endringer, med mindre styret har gitt skriftlig tillatelse til dette.

4.3.1 Skog
Det er ikke tillatt å gjøre skadeverk på trær eller andre planter.
Det er ikke tillatt å kaste hageavfall eller andre gjenstander i skogen rundt sameiet.
Det er ikke tillatt å bygge hytter eller drive med aktiviteter som medfører unormal slitasje på skog eller natur på sameiets grunn.

4.3.2 Lekeplasser
Lekeplassene og dets apparater skal benyttes av den aldersgruppen disse er beregnet for.
Det henstilles til ro etter kl. 22.00

4.3.3 Plener / beplantning
Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander, herunder møbler eller faste installasjoner av noen art, på felles plen.
Beplantning må avtales med styret.

4.3.4 Fotballbanen
Det er ikke tillatt å benytte fotballbanen etter kl. 21.00.

4.4 Garasjeanlegg
Boder i garasjeanlegg skal holdes låst.
Det er ikke anledning til å oppbevare hjul eller andre gjenstander synlig i garasjeanlegget.
Brannfarlige materialer eller væsker/gass skal ikke oppbevares i bod.
Det er ikke tillatt å installere strømforbrukende utstyr som fryser, kjøleskap eller andre innretninger i boder, herunder fremføring av elektrisk kraft for motor-/kupèvarmer.
Det er ikke tillatt å benytte åpen ild (herunder sigaretter) eller andre varmekilder som kan forårsake brann eller eksplosjon i garasjeanlegg / boder.
Vask av motorisert kjøretøy er ikke tillatt i garasjen.

4.5 Boder (frittstående)
Boder skal holdes låst. Det er ikke tillatt å installere strømforbrukende utstyr som fryser, kjøleskap eller andre strømkrevende innretninger i boder.
Brannfarlige materialer eller væsker/gass skal ikke oppbevares i bod dersom dette går utover de begrensninger som er bestemt i brannforskriftene.
Det er ikke tillatt å benytte åpen ild (herunder sigaretter) eller andre varmekilder som kan forårsake brann eller eksplosjon i bod.

4.6 Renovasjon
Sameiets avfallsanlegg er laget og tilrettelagt for husholdningsavfall samt papir/ papp.
Sameiets avtaler med renovasjonsselskapet dekker kun tømming av søppelcontainere utplassert i de ulike søppelrom.

Møbler, hvitevarer, bildeler, innredningsdetaljer, malingsspann og annet spesialavfall er ikke å regne som husholdningsavfall.
Det er ikke tillatt å hensette eller kaste annet enn husholdningsavfall i sameiets søppelrom.
Søppel skal anbringes i søppelcontainer, og lokk skal lukkes etter at søppel er kastet.
Er alle søppelcontainere fulle, skal annet søppelanlegg benyttes.
Det tillates ikke plassert søppel på gulv eller på toppen av lukkede søppelcontainere.
Utplasserte søppelkasser på sameiets friarealer skal ikke benyttes til husholdningsavfall.

4.7 Fyrverkeri i sameiet
Det er kun tillatt å sende opp fyrverkeri fra fotballbanen. Ansvarlig voksen person som sender opp skal også sørge for at brukt emballasje og rester fjernes fra eiendommen.

5. Oppganger
Sameiets oppganger er definert som fellesareal.
Sameiets oppganger er adkomstvei for mange seksjonseiere, samt at oppgangen er rømningsvei ved brann. Oppgangen er også adkomstvei for ambulansepersonell med båre, og må derfor holdes ryddig slik at livsviktig transport kan foregå uten forsinkelse eller annen ulempe.
Det er ikke tillatt å benytte oppgangsarealer, trapper eller avsatser utenfor dørene til private gjenstander av noen art. Unntak fra dette er dørmatte utenfor egen dør.
Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller benytte oppganger som lager.
Det er ikke tillatt å sette skotøy i oppgangsarealer eller utenfor dør.

5.1 Låsing av ytterdører
Utgangsdørene skal være låst.

5.2 Skilting
Seksjonseier skal sørge for skilt på ringetablå, postkasse, samt dør til egen seksjon.
Styret har skjema for bestilling av postkasseskilt.

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

5.4 Sykler / barnevogner
Sykler, barnevogner og lignende kan settes i sykkelrom i oppgang, forutsatt at dette ikke hindrer fri ferdsel.

5.5 Renhold
Sameiet sørger for ukentlig vask av gulv / trapper. Ved søl eller andre ekstraordinære hendelser, plikter den som har gjort dette å vaske / rydde opp.

5.6 Inneklima
Det er ikke tillatt å lufte ut lukt eller fuktighet fra leilighet ut i oppgangen.

6. Leiligheten
Leiligheten skal benyttes til boligformål. Unødig støy som er til plage for naboer skal ikke forekomme.
Selskaper eller andre festligheter skal gjennomføres på en slik måte at naboer ikke plages unødvendig. Arrangement som varer utover de klokkeslett som er satt i husordensreglene under punkt 6.1, skal varsles med oppslag eller ved direkte kontakt med naboene.
Kommersiell sang- eller musikkundervisning er ikke tillatt i sameiets leiligheter.

6.1 Ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten og på terrassen(e) mellom 23.00 og 07.00.
Boring i betongkonstruksjon, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, fra kl. 18.00 lørdag til kl. 13.00 på søndager og ikke etter kl. 18.00 på søndager.

6.2 Leilighetens lufteanlegg
Elektrisk vifte i leilighet skal alltid være i drift. Lufteluker og luftespalter på vinduskarm skal stå i egnet stilling i forhold til årstid og uteklima, samtidig med at det må sikres en jevn gjennomstrøming av luft i hele leiligheten. Sopp eller andre fuktskader kan ikke lastes sameiet, med mindre det skyldes andre påviselige grunner. Seksjonseier har ansvar for å kontrollere at avtrekksvifte er i drift, og at denne sørger for nødvendig gjennomstrømning av luft.

6.3 Lufting av klær / tøy m.v.
Det er ikke tillatt å henge ut sengetøy, tepper, klær eller andre gjenstander fra terrasser eller vinduer. Det er ikke tillatt å riste tepper eller annet fra vinduer eller terrasser.

6.4 Terrasser
Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverk, gesimser eller annen bygningskonstruksjon.
Blomsterkasser skal sikres på en slik måte at de ikke kan falle ned, eller kan utgjøre en fare for de som ferdes under.
Rengjøring av terrasser, vanning, eller andre aktiviteter skal gjennomføres uten ulempe for naboer. Spyling er bare tillatt i 1. etasje.
Seksjonseier er ansvarlig for å holde rør og kanaler fri for smuss og andre objekter som kan hindre drenering/avrenning av avløpsvann.

Det er ikke tillatt å endre opprinnelig fasade med påbygg, innkledning, eller andre fast- monterte gjenstander på terrassen(e) uten godkjenning fra styret.
Parabol- eller andre antenner er ikke tillatt montert på sameiets fasader / bygningsmasse.
Det er tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrassene. Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig sikkerhet, herunder kapasitet for brannslukking etter gjeldende forskrifter.
Det er ikke lov å oppbevare uvedkommende gjenstander, herunder søppel, på terrassene som kan hindre bruk av terrasse som rømmingsvei, eller som ved brann kan tilføre bygningsmassen betydelige skader.

6.5 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Katter skal være under tilsyn ute. Ekskrementer skal fjernes fra sameiets grunn, pakkes i plastposer, og anbringes i sameiets utplasserte søppelkasser.

6.6 Tilkobling til varmvannsanlegg

Det er ikke tillatt å tilkoble vaske- og/eller oppvaskmaskin til seksjonens varmtvannsanlegg.

7. Mating av dyr.

Det er ikke tillatt å henge opp fôrautomater eller andre innretninger for å mate fugler eller andre dyr innenfor sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å anbringe matrester på terrasser eller andre steder på sameiets eiendom.

V E D T E K T E R

for

Skullerudhøgda 1 Boligsameie, org. nr. organisasjon992 288 639

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 04. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29. mars 2000.
Sist oppdatert ordinært årsmøte 1. april 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skullerudhøgda 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.11.1988.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 154 boligseksjoner på eiendommen gnr. 168, bnr. 92 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

I tillegg har seksjonene enerett til bruk til
- bod i garasje eller hus
- parkeringsplass i garasjekjeller

Enerett til bruk gjelder i 30 år fra 1.1.2018 til 31.12.2047. Bruksretter til seksjonene skal seksjoneres som tilleggsareal til seksjonene innen år 2047.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen gjelder også indirekte erverv.

Som indirekte erverv regnes erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en nærmere bestemt tilknytning til hverandre.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Dette gjelder også ved korttidsutleie.

I utleieforhold plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene. og vedkommende seksjonseier er ansvarlig i forhold til sameiet for økonomisk tap som påføres av leietaker, leietakers gjester ol.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(6) Det er forbud mot at juridiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, kan ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseier kan ikke bygge om/ eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten til bolig for flere personer enn det som er vanlig for boliger med tilsvarende størrelse og romløsning. Dersom en slik endring er ønskelig må årsmøtet godkjenne endringen med 2/3 flertall.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Seksjonseier plikter å benytte installatør anvist av styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier kan likevel være ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Elektrisk avtrekksvifte i leilighet skal alltid være i drift. Seksjonseier har ansvar for å kontrollere at viften er i drift, og at den sørger for nødvendig gjennomstrømning av luft. Man har plikt til å bruke «Villavent-systemet».

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34 og § 36

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35 og § 36.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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.

Styret kan uten varsel pålegge seksjonseieren å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med punkt 2-1 (2).

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, med to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Lov om eierseksjoner §41.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Forsikringsmeldinger knyttet til sameiets bygningsmasse og fellesarealer skal kun sendes inn av styret. Beboere skal ikke melde forsikringsskader direkte til Obos forsikring eller forsikringsselskap, men til styret. Med mindre det gjelder akutt skade som krever umiddelbar handling.

Forsikringsselskapet skal forholde seg til denne praksisen

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Skullerudveien 73

Nabolaget Skullerud - vurdert av 180 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 k... 118 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	21 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	11 min 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skullerud Midlertidig i Skullerudv... Linje NC2	4 min 0.3 km
Skullerud Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.6 km

BARNEHAGER

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 56 barn	2 min 0.2 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.5 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 90 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	3 min
Rema 1000 Skullerud	3 min

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	4 min
Vitusapotek Bogerud	17 min
Bøler Senter Vinmonopol	4 min

SPORT

Rustad	13 min
Avstikkern balløkke	16 min
Skullerud Sport Senter	7 min
EVO Bøler Senter	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

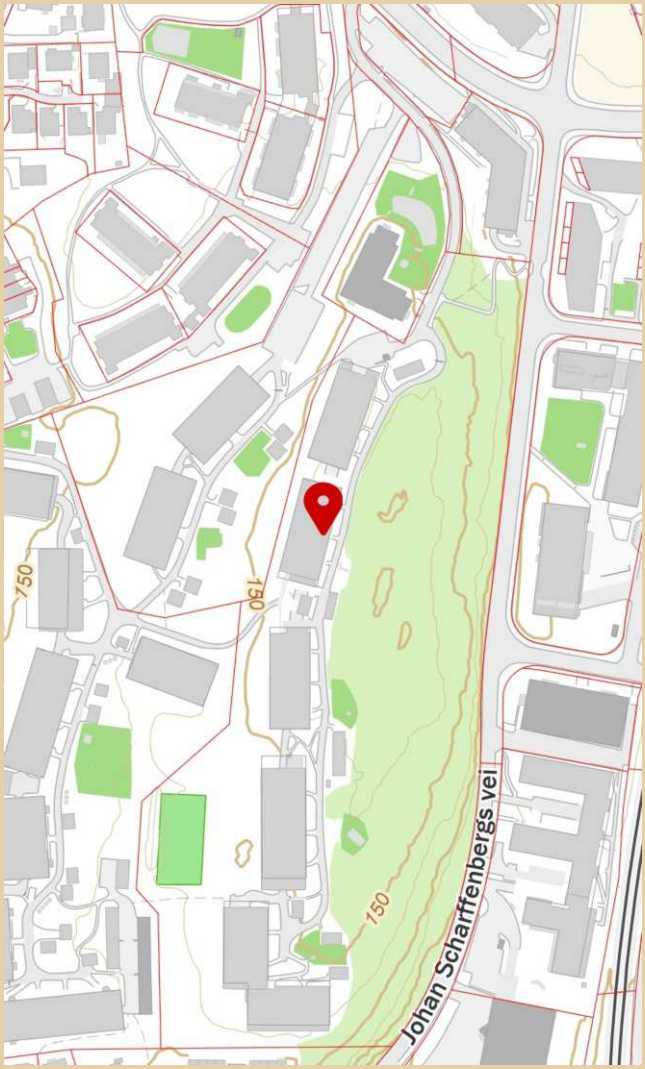
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

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:
Skullerudveien 73, 1188 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 92, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260116

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
