PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

OLAF HELSETS VEI 1 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest og byggetegninger

Servitutter

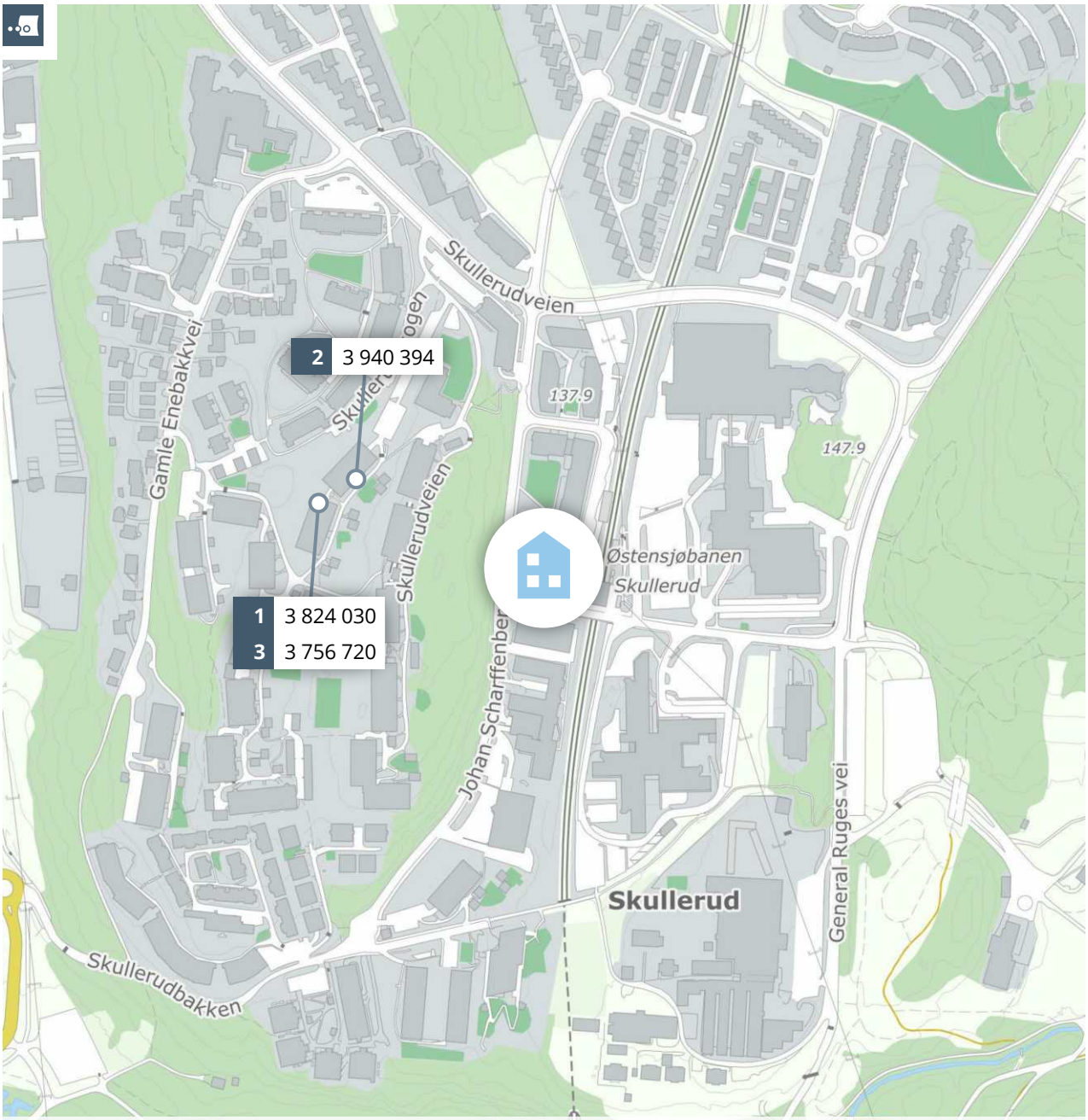
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLAF HELSETS VEI 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 19.12.2025

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: Daniel Wangen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olaf Helsets vei 1 A, 0694 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 168 BNR 98 FNR 0 SNR 117 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Skullerud øst

Verdivurdert til

3 990 000

3 470	3 993 470	97 402
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	8 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	2 549
Formue	2 966
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skullerudveien 59 45 m²	1990	1. etg	1 sov	29.08.2025	3 790 000	**3 790 000**	34 030	3 824 030	**84 978**
2	Skullerudveien 57 49 m²	1990	2. etg	1 sov	24.03.2025	3 600 000	**3 900 000**	40 394	3 940 394	**80 416**
3	Skullerudveien 59 46 m²	1990	2. etg	1 sov	04.01.2025	3 370 000	**3 722 000**	34 720	3 756 720	**81 668**

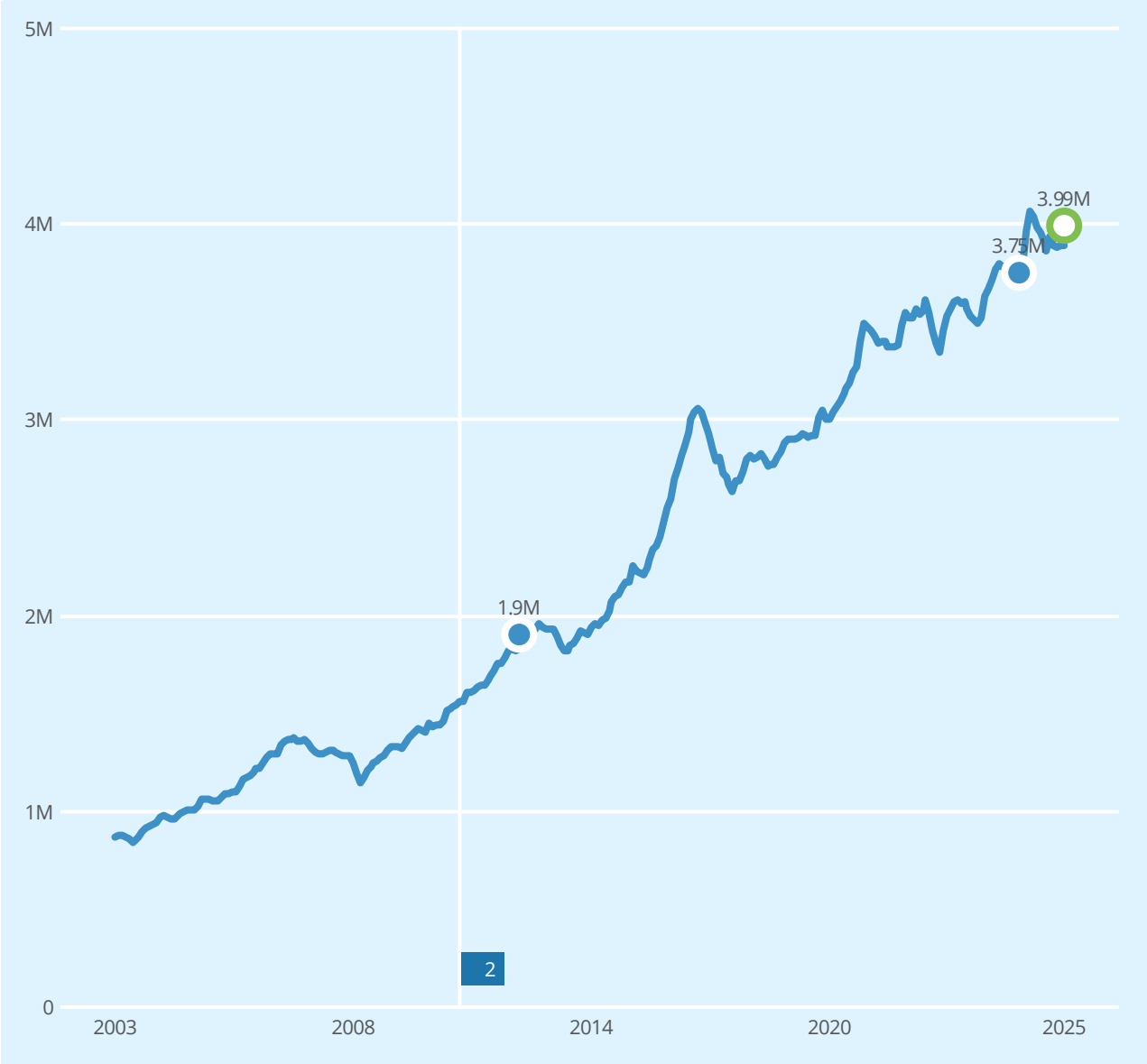
Olaf Helsets vei 1 A,

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 Blokk
2 Påbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.10.2024	06.11.2024	13.11.2024	3 885 000	3 750 000	3 738	3 753 738	
18.08.2014		18.08.2014	-	1 000 000	-	1 000 000	3
05.10.2012		05.10.2012	-	1 900 000	-	1 900 000	

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

Leiligheter til salgs i Skullerud øst grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 606 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i Skullerud øst grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

4 710 000 Salgspris i snitt
4 703 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

97 402 Olaf Helsets vei 1 A
Totalpris 3 993 470

79 668 Østensjø bydel i snitt siste 6 mnd
75 971 Skullerud øst grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olaf Helsets vei 1 A, 0694 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 98, snr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22349-1108 **Referansenummer:** TX1487

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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

Norsk takst

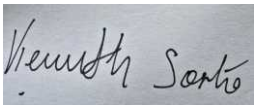
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619



Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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

Leilighet i 4. etasje fra 1989.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjeller bod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Bod 1 ble målt til ca. 3m2.
Bod 2 ble målt til ca. 5m2.

Felles garasjeanlegg oppført I betongkonstruksjoner.
Elbillader på parkeringsplass.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 100cm.
Balkong ble målt til ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 2mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Boligen har brannslange og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

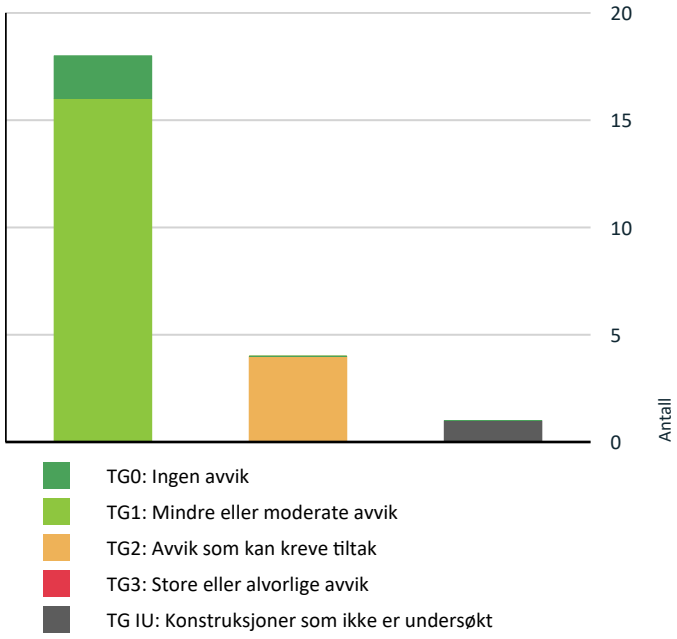
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

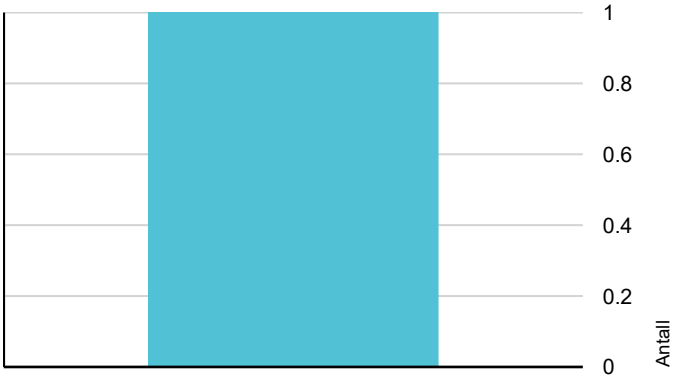
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 100cm.
Balkong ble målt til ca. 6m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 2mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dette kan medføre redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk, økt risiko for vannansamling og potensielle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall kan også påvirke funksjonalitet og levetid for gulv og tettesjikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

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

• 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.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er svelleskader på fronten til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Front fungerer som den skal, men bør byttes pga. estetikk.
Vannstopper:
Konsekvens:
Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.
Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

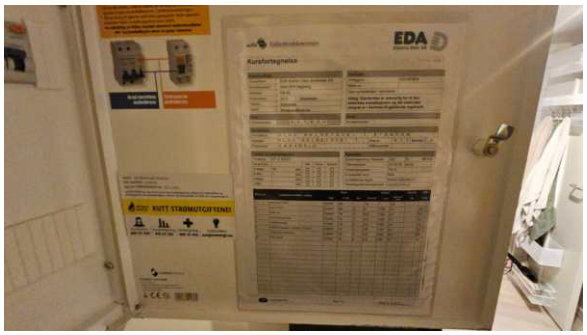
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslange og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

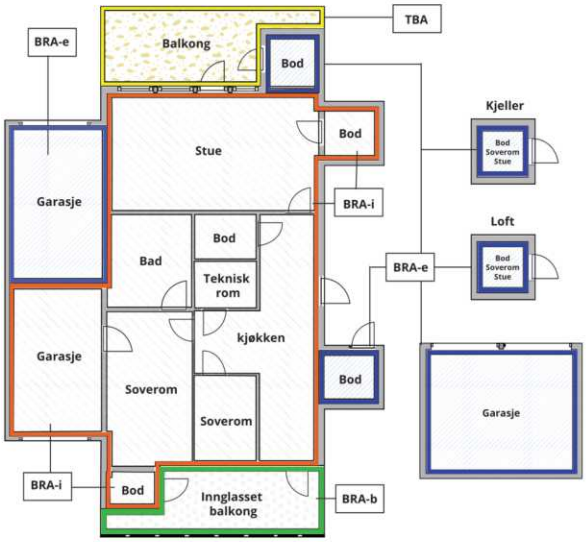
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	41			41	6
Kjeller		8		8	
SUM	**41**	**8**			**6**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 40,6m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,43m.
Takhøyde bad ble målt til 2,18m.
Balkong ble målt til 5,5m2.

Bod 1 i kjeller ble målt til 2,8m2.
Bod 2 i kjeller ble målt til 5,1m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør
	Mirjeta Zagragja	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	98		117	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaf Helsets vei 1 A

Hjemmelshaver
Shaqiri Drinor, Zagragja Mirjeta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et boligområde på Skullerud.
Nærhet til flere servicetilbud, butikker, treningssenter, goifanlegg mm.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommuniukasjon.
Nærhet til fine turmuligheter i Østmarka og ved Østensjøvannet.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Slipet og overflatbehandlet gulv i hele leiligheten 2024.
Vegger og tak nymalt i 2024.
Byttet gulvlister i 2024.
Malt servantskap på bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.11.2025		Fremvist		Nei
Eier	16.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TX1487

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mirjeta Zagragja	Drinor Shaqiri

Gateadresse
Olaf Helsets vei 1 A

Poststed	Postnr
OSLO	0694

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251017

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, installert i 2025 av Wattif. Er parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251017

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært snakk om noe endringer, pga internett leverandøren har økt kostnadene, de har økt dette med 3,12%.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251017

Tilleggskommentar

Arbeid som er gjennomført av oss i 2024: Slippet parkett Malte overflater (vegg og himling) Nye fotlister Byttet kun fronter på stikkontaktene. Nye lamper Malt servantskap på bad

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186251017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirjeta Zagragja	0ad4bf5f223321ae63b102fa457cbe3a134c0f6a	16.12.2025 21:36:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Drinor Shaqiri	1c056d11c75d1a797d52c67d53385c80755b9cbf	16.12.2025 21:40:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251017

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

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

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

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186251017 . Vår ref.: 7084-1-117 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerud Torg Sameie
Organisasjonsnr:	998608309
Seksjonseier:	Zagragja, Mirjeta
Medeier:	Shaqiri, Drinor
Leilighetsnummer:	117
Adresse:	Olaf Helsets Vei 1 A, 0694 OSLO
Seksjonsnummer:	117
Gnr.	168
Bnr.	98

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596953.
- 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.

Hver leilighet har 1 sportsbod i felleareal, enkelte seksjoner har 2 boder (i A-bygget). De fleste seksjoner er tildelt eksklusiv bruksrett til nærmere angitt garasjeplass. Noen seksjoner disponerer 2 stk. plasser. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Garasjeplassene er ikke tinglyst og må inn i kjøpekontrakten. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg. Kjøpers e-postadresse og mobilnummer bes oppgitt i eierskiftemeldingen. Styret har utstrakt kontakt med beboerne pr. e-post.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208278878
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	813 603,00
Innfrielsesdato:	29.02.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 549,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	458,00	
Telia fiber	533,00	550,00 fra 01.01.2026

Felleskostnader	1 558,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	42,-
Fradragsberettigede kostnader:	258,-
Annen formue:	2 966,-
Gjeld:	3 669,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208278878
Restsaldo:	3 469,53
Kapitalkostnader:	39,91
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 469,53,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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/Anne Kråbøl Zahl, e-post: skullerudtorg@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7084
SKULLERUD TORG SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 19:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye husordensregler
8. Oppdatering av garasjeregler
9. Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter
10. Budsjett
11. Vedlikeholdsfond
12. Fjerning av sandkasse på lekeplassen
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUD TORG SAMEIE

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

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7084 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000.

Sak 7

Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått dagens husordensregler og vurdert at det er behov for en oppdatering. Mange av reglene er ikke lenger tilpasset dagens bruksmønstre og behov i sameiet.

Det foreslås derfor en revidering av husordensreglene i sin helhet. De nye reglene er utarbeidet med mål om å sikre et godt bomiljø, tydelige forventninger og bedre etterlevelse, se vedlegg.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner de nye husordensreglene som foreslått av styret.

Vedlegg
2. Forslag 22.04 2025. HUSORDENSREGLER.pdf

Sak 8

Oppdatering av garasjeregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått gjeldende garasjeregler og foreslår en oppdatert versjon. De nye reglene skal gi tydeligere retningslinjer for bruk av parkeringsplasser, elbillading, lagring og utleie, og bidra til bedre sikkerhet og orden i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar forslag til nye garasjeregler slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.

Vedlegg
3. 2025.04. Nye regler for garasjenSkullerud Torg Sameie.pdf

Sak 9

Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter

Forslag fremmet av:
Petter Odlang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i flere år vært budsjettert med underskudd og det meste av vår egenkapital er brukt opp. Det betyr at fremtidig store vedlikeholdsoppgaver ikke vil kunne bli utført uten å ta opp lån. Dette fører til betydelige økning av felleskostnadene hvor også renteutgifter vil måtte tas med i utgiftene. Det er dessuten svært urettferdig overfor senere beboere at de skal måtte betale ekstra for vedlikeholdsutgifter som skyldes at felleskostnadene har vært for lave i tidligere tider.

Eksempler på store utgifter som vil komme er: Nye heiser, nytt takbelegg og lengre frem vil også fasade- og vindusoppgradering komme.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslagene. Vi ønsker å bedre økonomisk sikkerhet både ved innsparinger av utgifter og økning av husleieinntekter. Pr tid er det planlagt husleieøkning på 5% fra om med 1. juli 2025. Vi mener det holder i denne omgang. Vi ønsker i første omgang å betale ned lånet som ble tatt opp for å installere måling av vann og varme. Økonomien er pr tid i en positiv utvikling. Styret holder øye med situasjonen og vil foreta ytterligere tiltak ved behov.

Forslag til vedtak

Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter

---

Sak 10

Budsjett

Forslag fremmet av:
Petter Odlang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samme begrunnelse som over.

Forslag til vedtak

Det skal ikke budsjetteres med underskudd. Dersom man ved økonomiavstemning 1. juli i budsjettåret registrerer at utgiftene ser ut til å bli større enn inntektene, skal fellesutgiftene justeres senest 1. september med et tilstrekkelig høyt beløp til at underskudd unngås.

Sak 11

Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Petter Odlang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samme begrunnelse som over.

Forslag til vedtak

Sameiet skal bygge opp et vedlikeholdsfond. Dette bygges gradvis opp ved at det budsjetteres med et overskudd på ca. 200 000 kr pr år, gjerne høyere.

Sak 12

Fjerning av sandkasse på lekeplassen

Forslag fremmet av:
Stig Gaustad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sandkassen på fellesområdet brukes dessverre ofte som «kattetoalett», noe som er uhygenisk og kan være helseskadelig for små barn. Vi som sameie er forpliktet til å holde både den og andre lekeapparater i forsvarlig stand i tråd med gjeldende retningslinjer. For sandkassen sin del må vi bytte ut sand av godkjent type hvert år, en kostnad på ca. 20 000.

Vi kan fjerne sandkassen på dugnad slik at barna får sin HMS ivaretatt, samtidig som sameiet sparer ca. 20 000 pr. år.

Forslag til vedtak

Fjerning av sandkasse på lekeplassen

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Pål Dyrnes
- Pavel Toderascu

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

- Kristin Reitan
- Snorre Stjernen

Styrets arbeid 2024/2025

Etter endring av vedtekter på tidligere generalforsamling består styret nå av en styreleder og 4 styremedlemmer i stedet for to medlemmer og to varamedlemmer. Dette året har det vært en styreleder og tre medlemmer siden Bo Abrahamsson trakk seg tidlig i perioden.

Styrets sammensetning

Leder Anne Kråbøl Zahl Olaf Helsets vei1B
Medlemmer:
Knut Tvinde Olaf Helsets vei 1B
Stig Gaustad Olaf Helsets vei 1B
Kari Hafstad Olaf Helsets vei 1A

Generelle opplysninger om Skullerud Torg Sameie

Sameiet består av 140 seksjoner.
Skullerud Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998608309, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:168 98
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Skullerud Torg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vi har hatt 11 ordinære styremøter i perioden, samt en rekke arbeidsmøter, befaringer, gjennomgang og fornying av serviceavtaler. I tillegg har styret behandlet saker fortløpende per epost. Det har være menge oppgaver knyttet til oppfølging av installasjon av individuelle vann og varmemålere, samt ny leverandør av lading for El-bil i garasjeanlegget, oppfølging av vaktmester som holder uteområdet vedlike, samt oppfølging av garasjeanlegg.

Styret har i perioden bestått av fire medlemmer. Alle i styret, har bidratt for å håndtere de ulike sakene underveis.

Besparinger

Det er jobbet aktivt med innsparing av utgifter. Konkrete tiltak som er iverksatt er:
* Vi tok kontakt med advokat i OBOS, da Techem sendte oss fakturaer vi mente ikke var bestilt. En del utfordringer her altså

* Styret utarbeider i disse tider ny parkeringsavtale med parkeringsautomat / EasyPark-appen som sikrer bedre oppfølging og sirkulasjon av biler på parkeringsplassen forran A. Dette vil lette tilgjengeligheten for alle besøkende, 3 timer for næring, og 4 timer for beboere.

* Vi har også inngått ny avtale med leverandør, hvor klipping av hekker er fjernet for å spare penger. Initiert på Vibbo fra flere beboere. Vi forventer derfor større oppslutning om dugnadene. Dette er både sosialt bra for beboerne som blir bedre kjent, og det ser mer hyggelig og ordentlig ut hos oss.

* Vi har også besluttet å si opp avtalen med Securitas og sette opp eget kamera for garasjen. Dette er selvsagt innenfor reglementet, da vi har interne ressurser på området.

Samarbeidet har fungert godt. Hvert medlem har hovedansvar for sine saksområder, slik at saker kan avklares uten at hele styret er samlet. Denne modellen har fungert bra.
Styret har delt ut infoskriv i postkassene til alle beboere, som også sendes i posten til de sameierne som leier ut leiligheten sin.

Ventilasjon
Generelt vedlikehold som filterskifte og utskifting av defekt viftemotor.

Vask
A-blokkas ganger/trapper vaskes, samt begge heiser i B og C

Radiatorer/ Vann/varme
Anlegget virker som det skal og gir god varme. Vi anbefaler å laste ned Techem-appen for å følge ditt eget forbruk. Vi har opprettet en vedlikeholdsavtale.
Det ble gjort vedtak om installasjon av individuelle vann-og varme målere i hver enkelt leilighet på ekstraordinær generalforsamling høsten 2023
Det er tatt opp et lån pålydende kr 900.000 til betaling av dette arbeidet. Se også regnskapet

Gjesteparkering
Det er maks parkeringstid på henholdsvis 4 timer i døgnet pr nå

Elbillading / garasje
Vi har per april 2025, 37.stk (pluss en under bestilling) ladere i anlegget vårt.

Etablering av hagegruppe
Hagegruppen er vel etablert, men ønsker flere som kan hjelpe til med små oppgraderinger og vedlikehold på området til sameie.
Sameiet har hatt flere dugnader hvor vi fikk klippet, beplantet ryddet og feid felles området.

Julegrantenning
1. desember hadde vi julegrantenning for beboerne i sameiet og julenisse for de minste.

Beboerportal Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Dette er en app, for både eiere og leietagere.
Det er fortsatt mange som ikke er på Vibbo. Styret oppfordrer alle til å godkjenne elektronisk kommunikasjon.

Skadedyr
Vi har fortsatt noen problemer med rotter i sameiet, og det står rottefeller med rottegift rundt i sameiet. Vi har derfor vært spesielt flinke til å holde det rent rundt søppelkassene så dette ikke utvikler seg.
Det må *ikke* legges ut mat til fuglene for dette øker mattilgangen til øvrige skadedyr
Det har igjen vært noen tilfeller av skjeggkre i noen leiligheter. Styret distribuerer limfeller til berørte.

Bredbånd
Vi har tv/ bredbåndsavtale med Telia, denne er videreført i tre nye år.
Etter forhandlinger er vi kommet frem til ny pris på kr.533,- pr seksjon.
Kollektiv Flex Premium 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 100 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.
De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris.

Serviceavtaler
Ventilasjon: Solheim og Larsen
Brannvarslingsanlegg: Hedengren Security
Heis: Schindler
Elektro Oneco AS
Garasjeport: Nassau
Garasjeovervåking: Eget kamera
TV/Internett: Telia
Elbillading: Wattif
Vask i A: Karlsens vaktmestertjeneste
Karlsens vaktmestertjeneste har ansvar for uteanlegget gress og måking samt garasjefeiing og -vask.
Coor Vaktmestertjenester: Morten Grøan er sameiets vaktmester og gjør en kjempegod jobb.

Foretatt rengjøring m/dampvasker av kjellergangene i A, B og C blokken på dugnad.
Diverse mindre saker som styret har behandlet gjennom styreperioden
Fjernet ulovlig avfall/søppel henlagt utenfor konteinerne med fakturering av beboerne
Innleie av Komprimatorbil
Behandling av innkommende saker fra beboere og øvrige aktører.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert, hovedsakelig fordi innkrevingen for den tidligere kategorien «fjernvarme» nå er endret til «akonto energi». Akonto energi blir balanseført i forbindelse med avregning av faktisk forbruk på varmt- og kaldt vann samt fjernvarme.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes sameiets låneopptak i 2024.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 826 524.

Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert følgende endringer:

- Bod og garasje er økt med 10 % fra 1. april 2025
- Felleskostnader er økt med 5 % fra 1. juli 2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKULLERUD TORG SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUD TORG SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C6DZH-ZXCOP-AS7S7-26YVP-DNOCF-14W27

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SKULLERUD TORG SAMEIE
ORG.NR. 998 608 309, KUNDENR. 7084

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 975 819	5 781 617	6 410 548	5 363 000
Ladeinntekter EL-bil		78 035	91 318	75 000	75 000
Andre inntekter	3	9 484	2 850	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 063 338**	**5 875 785**	**6 485 548**	**5 438 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-26 085	-26 085	-30 000
Styrehonorar	5	-199 000	-185 000	-195 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-12 236	-16 862	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-236 928	-225 315	-238 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-10 352	-15 924	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 941 940	-766 264	-925 000	-842 000
Forsikringer		-434 893	-379 651	-418 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 025 443	-1 145 082	-1 324 000	-1 548 000
Energi/fyring	10	-1 222 805	-1 789 061	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-847 351	-1 027 162	-1 140 000	-1 186 000
Andre driftskostnader	11	-744 233	-757 502	-782 000	-796 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 702 674**	**-6 333 907**	**-6 683 085**	**-6 993 000**
DRIFTSRESULTAT		**-639 336**	**-458 122**	**-197 537**	**-1 555 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 703	17 248	0	0
Finanskostnader	13	-60 583	-1 375	0	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-50 880**	**15 873**	**0**	**-64 000**
ÅRSRESULTAT		**-690 216**	**-442 249**	**-197 537**	**-1 619 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-539 257	-442 249		
Udekket tap		-150 959	0		

SKULLERUD TORG SAMEIE
ORG.NR. 998 608 309, KUNDENR. 7084

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 908	7 771
Forskuddsbetalte kostnader		4 095	217 347
Andre kortsiktige fordringer	14	21 075	0
Energiavregning	15	282 562	0
Driftskonto OBOS-banken		651 710	611 915
Sparekonto OBOS-banken		6 133	363 410
SUM OMLØPSMIDLER		**977 483**	**1 200 442**
SUM EIENDELER		**977 483**	**1 200 442**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	539 257
Udekket tap	16	-150 959	0
SUM EGENKAPITAL		**-150 959**	**539 257**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	860 423	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**860 423**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 594	99 051
Leverandørgjeld		181 068	562 134
Påløpte renter		357	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**268 019**	**661 185**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**977 483**	**1 200 442**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025

Styret i Skullerud Torg Sameie

Anne Kråbøl Zahl /s/ Stig Gaustad /s/ Knut Erik Tvinde /s/

Kari Hafstad /s/

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

Felleskostnader Hus BC	2 343 241
Felleskostnader Hus A	1 431 333
Felleskostnader Næring	153 248
Fjernvarme Hus BC	584 159
Fjernvarme Hus A	356 388
Kabel-TV Hus BC	511 160
Kabel-TV Hus A	331 240
Garasjeleie	250 050
Ekstra bod HA	10 800
Ekstra bod BC	3 600
Strøm El-bil	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 975 819**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	34
Søppelfjerning	1 000
Nøkler	200
Portåpner	8 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 484**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 199 000.
Av disse er kr. 4 000 gitt i gavekort.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 236.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 727
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 352**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-197 849
Drift/vedlikehold VVS	-628 495
Drift/vedlikehold elektro	-22 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 724
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-596 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 181
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 460
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 241
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 941 940**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-565 787
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 025 443**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-331 073
Fjernvarme	-891 732
SUM ENERGI / FYRING	**-1 222 805**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 358
Lyspærer og sikringer	-4 624
Vaktmestertjenester	-278 769
Vakthold	-52 943
Renhold ved firmaer	-203 330
Snørydding	-165 999
Andre fremmede tjenester	-2 395
Trykksaker	-459
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 771
Andre kontorkostnader	-1 260
Porto	-850
Bank- og kortgebyr	-5 043
Velferdskostnader	-3 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-744 233**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 889
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	814
SUM FINANSINNTEKTER	**9 703**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-59 301
Renter på leverandørgjeld	-1 282
SUM FINANSKOSTNADER	**-60 583**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	21 075
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 075**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-305 568
SUM INNTEKTER	**-305 568**

KOSTNADER

Fjernvarme	377 584
Vann	210 546
SUM KOSTNADER	**588 130**

SUM ENERGIAVREGNING	**282 562**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NEGATIV EGENKAPITAL

	IB EK	Resultat	UB EK	
Bygg A Boligseksjonene (HA)	169 942 -	324 234 -	154 292	
Bygg A Næringsseksjonene (NÆ)	41 423 -	10 427	30 996	
Bygg B og C (BC)	161 593 -	486 227 -	324 634	
Garasjesekjsonen (GA)	166 299	130 672	296 971	
	539 257 -	690 216 -	150 959	
SUM NEGATIV EGENKAPITAL				**-150 959**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2024	-900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	39 577	
		-860 423
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-860 423**

HUSORDENSREGLER

Skullerud Torg Sameie

Sist endret på årsmøte 14.05.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle dager skal det være ro og orden mellom kl. 23.00 og 07.00. Søn- og hellig dager ber vi alle avstå fra støyende aktiviteter. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at alle slags fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

3. Orden i fellesområdene

Ulåste sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ryddes vekk fra portrom, plen og lekeområder.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillat. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelbrønnene. Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnen, skal det oppbevares i husstanden til brønnen er tømt. Vi henstiller til å følge Oslo kommunes regler for avfallshåndtering. Ved overtredelse av disse regler, kan styret fakturere beboer.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen, samt byggherrens leilighetsnummer.

Alle postkasseskilt bør være av ens utseende, hvit plast med sort skrift.

Det er ikke tillat å skrive med tusj, eller bruke klistrelapper.

6. Orden

Det må utvises forsiktighet når ting bæres inn og ut. Sameier er ansvarlig for enhver skade som hen påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier/beboer til dugnad.

7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig utbedres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask / WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Det er ikke tillat å bytte kjøkkenvifte til ny motorisert kjøkkenvifte.

8. Fasadeendringer

Fasadeinnretninger (markiser, blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.

9. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne er ikke tillatt.

10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) hen rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle beboere plikter å sette seg inn i hvordan man avstiller sentralanlegget dersom man utløser brannvarselen i egen leilighet uten at det er brann. (Fremgangsmåte er beskrevet i beboerhåndboken, samt også ved branntavle i .1 etasje heishus i blokk B og C)

Det er ikke tillat å demontere / fjerne detektor til sentralen.

11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Se også www.dsb.no

12. Husdyr

Det er båndtvang i gården hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg inne i gården, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå.

13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre generende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

REGLER FOR GARASJEANLEGGET

Skullerud Torg Sameie Vedtatt på ordinært sameiermøte 26.04.2017 Sist endret på sameiermøte 04.04.2019

1. Den enkelte sameier disponerer over sin parkeringsplass som følger leiligheten, og kan plassere bil, motorsykkel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr – som takgrind, dekk og henger – der, såfremt det er plass. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet.

1.b Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget.

1. c Det er ikke tillat å reparere / lakke / vaske kjøretøy og lignende i sameiets felles garasje.

2. Lagring av ikke-bilrelaterte artikler er ikke tillatt i garasjen. Garasjen skal ikke brukes som bodplass. Ikke-bilrelaterte gjenstander vil bli påpekt, og den enkelte beboer må rydde opp.

3. Ved utleie av parkeringsplass skal det søkes. Det skal sendes informasjon til styret med opplysning om hvem som er ny leietaker. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldende regler for garasjeanlegget. Det kan ikke leies ut til andre enn de som bor i vårt sameie.

4. Det er montert et felles ladesystem i garasjen som gir alle seksjonseiere mulighet til å koble seg på ved behov for lading av elbil. Dette er den eneste form for elbillading sameiet tillater. Styret skal kontaktes ved ønske om montering av elbillader.

5. Garasjeanlegget blir rengjort minst én gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

6. Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret og betales av den enkelte beboer. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.

7. Sameiet har merket opp oppstillingsplasser for motorsykler. Disse leies ut på årsbasis. 2 MC-plasser tildeles etter først til mølla-prinsippet.

8. Garasjen er videoovervåket og vi har kontrakt med parkeringsselskap, ved feilparkeringer. Ved feilparkering på din plass; kontakt styret.

Forsøpling på området vil bli påtalt, evt bøtelagt.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 7084 **Selskapsnavn:** SKULLERUD TORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUD TORG SAMEIE

Organisasjonsnummer: 998608309
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Snorre Stjernen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Nye husordensregler

Styret har gjennomgått dagens husordensregler og vurdert at det er behov for en oppdatering. Mange av reglene er ikke lenger tilpasset dagens bruksmønstre og behov i sameiet.

Det foreslås derfor en revidering av husordensreglene i sin helhet. De nye reglene er utarbeidet med mål om å sikre et godt bomiljø, tydelige forventninger og bedre etterlevelse, se vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner de nye husordensreglene som foreslått av styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Oppdatering av garasjeregler

Styret har gjennomgått gjeldende garasjeregler og foreslår en oppdatert versjon. De nye reglene skal gi tydeligere retningslinjer for bruk av parkeringsplasser, elbillading, lagring og utleie, og bidra til bedre sikkerhet og orden i garasjeanlegget.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sameiet vedtar forslag til nye garasjeregler slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet vedtar forslag til nye garasjeregler slik de fremgår av vedlegg til innkallingen, men legger til grunn retningslinjer ved salg av parkeringsplass innad i sameiet, samt hvis det er et NAV-vedtak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Budsjettet for årets drift skal behandles og vedtas på alle ordinære årsmøter

Fremmet av: Petter Odlang

Det har i flere år vært budsjettert med underskudd og det meste av vår egenkapital er brukt opp. Det betyr at fremtidig store vedlikeholdsoppgaver ikke vil kunne bli utført uten å ta opp lån. Dette fører til betydelige økning av felleskostnadene hvor også renteutgifter vil måtte tas med i utgiftene. Det er dessuten svært urettferdig overfor senere beboere at de skal måtte betale ekstra for vedlikeholdsutgifter som skyldes at felleskostnadene har vært for lave i tidligere tider.

Eksempler på store utgifter som vil komme er: Nye heiser, nytt takbelegg og lengre frem vil også fasade- og vindusoppgradering komme.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslagene. Vi ønsker å bedre økonomisk sikkerhet både ved innsparinger av utgifter og økning av husleieinntekter. Pr tid er det planlagt husleieøkning på 5% fra om med 1. juli 2025. Vi mener det holder i denne omgang. Vi ønsker i første omgang å betale ned lånet som ble tatt opp for å installere måling av vann og varme. Økonomien er pr tid i en positiv utvikling. Styret holder øye med situasjonen og vil foreta ytterligere tiltak ved behov.

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

10. Budsjett

Fremmet av: Petter Odlang

Samme begrunnelse som over.

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

11. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Petter Odlang

Samme begrunnelse som over.

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

12. Fjerning av sandkasse på lekeplassen

Fremmet av: Stig Gaustad

Sandkassen på fellesområdet brukes dessverre ofte som «kattetoalett», noe som er uhygenisk og kan være helseskadelig for små barn. Vi som sameie er forpliktet til å holde både den og andre lekeapparater i forsvarlig stand i tråd med gjeldende retningslinjer. For sandkassen sin del må vi bytte ut sand av godkjent type hvert år, en kostnad på ca. 20 000.

Vi kan fjerne sandkassen på dugnad slik at barna får sin HMS ivaretatt, samtidig som sameiet sparer ca. 20 000 pr. år.

> **Forslag til vedtak:**
> Fjerning av sandkasse på lekeplassen
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

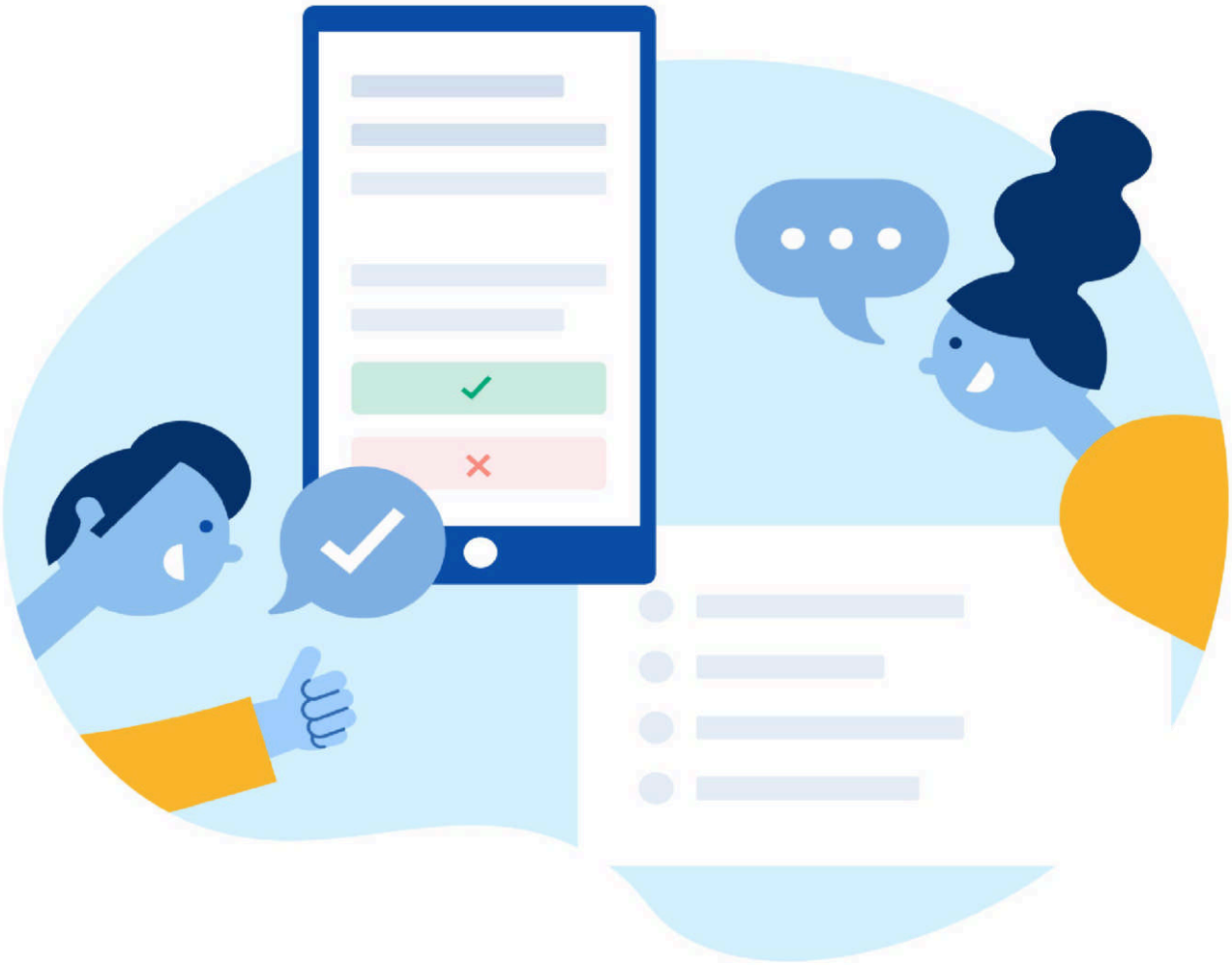
Følgende ble valgt:
Pål Dyrnes
Pavel Toderascu

Følgende stilte til valg:
Pål Dyrnes
Pavel Toderascu

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Reitan
Snorre Stjernen

Følgende stilte til valg:
Kristin Reitan
Snorre Stjernen



Ekstraordinært årsmøte 2023

Skullerud Torg Sameie

20. november 2023

Selskapsnummer: 7084

OBOS

Velkommen til årsmøte i Skullerud Torg Sameie

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

Dato for årsmøtet:

20. november 2023 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Måleutstyr for varmt- og kaldtvann samt fjernvarme

Med vennlig hilsen,
Styret i Skullerud Torg Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari Hafstad foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Måleutstyr for varmt- og kaldtvann samt fjernvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo kommune har siden 2020 økt kostnaden for vannforbruket for innbyggerne i Oslo med ca. 20 - 25% per år - og fjernvarmekostnaden følger strømprisene.

Vi i styret har derfor sett på muligheten for å skille vann og energikostnadene fra felleskostnadene for å få det mer rettferdig i forhold til forbruk. Styret har derfor innhentet priser og løsninger fra flere aktører i markedet.

Styret har i høst kjørt en anbudsrunde med to aktører innen måling av varmt- og kaldtvann samt oppvarming. Vi har fått to tilbud og hatt møter med hver og en av dem, de leverer nesten samme teknologi og sendes over til OBOS som legger tallene inn på husleiefaktura etter forbruk til den enkelte enhet.

Styret har valgt å gå videre med den billigste aktøren siden det var stor prisforskjell på tilbudene. Techem, som er aktøren styret har gått videre med, har gitt et tilbud på rundt kr 900 000. Tilbudet inkluderer alt av rørteknisk arbeid og installasjon av måleutstyret, hvilket inkluderer montering av radiator-, kaldt- og varmtvannsmålere. Prosjektet finansieres ved låneopptak og er tenkt satt i gang fra nyåret.

Techem vil delta på det ekstraordinære årsmøte for å svare på eventuelle spørsmål.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å bestille måleutstyr for varmt- og kaldtvann samt fjernvarme fra Techem.

Vedlegg

1. Flyer Skullerud Torg.pdf

---

techem

Beboerinformasjon Skullerud Torg



Individuell måling fra Techem



Skullerud Torg ønsker å legge til rette for individuell måling av fjernvarmen, hvilket inkluderer montering av radiator-, kaldt- og varmtvannsmålere fra Techem. Ref. siste generalforsamling.

Bakgrunn

- Oslo kommune setter opp prisene på forbruk av vann
- De siste årene har forbruket av vann i Skullerud Torg økt med om lag 10%
  - Og vi har ikke fått flere boliger
- Utgifter knyttet til oppvarming og vannforbruk går i dag via husleie-fakturaen fra OBOS
- Beboer vil på sikt få tilsendt en egen avregning pr. leilighet som er basert på faktisk forbruk
- Analyser viser at 10-15% av beboerne står for 50% av energiforbruket
- Med individuell måling vil de aller fleste få redusert fakturaen med 20- 35%
- Når du selv vet hva du bruker, blir du enda mer bevist og vil naturlig bruke mindre
- I EU har individuell måling vært påbudt siden 2012

Hva skjer videre?

1. Det vil bli satt opp tilstrekkelig med antall målere i leilighetene, i tillegg vil det bli montert TSS radioinnsamlere i fellesområdene. Deretter vil alle beboere kunne følge med på eget forbruk i Techem Beboer App, enten via app på mobil eller web-versjon.
2. Det vil bli sendt ut et varselskriv til alle beboere ca. 2 uker før oppstart av montering av målerne.
3. I forbindelse med montering må alle beboere sørge for at bad er ryddig og at løse gjenstander fjernes fra monteringsstedet.



Fordeler med Techem Beboer App

- Få oversikt over vann- og energiforbruket ditt
- Sammenlign ditt eget forbruk i ulike perioder
- Sammenlign ditt eget forbruk mot gjennomsnittet i boligselskapet
- Bli mer bevisst på eget forbruk
- Sett opp alarmer og bli varslet ved høyt forbruk

Techem kundeservice bistår med opplæring i beboerappen

E-post: kundeservice@techem.no
Tlf.: 22 02 14 59 (Mandag til fredag fra kl: 09:00 - 14:00)

Vedlegg 1

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.11.23
Selskapsnummer: 7084 **Selskapsnavn:** Skullerud Torg Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Skullerud Torg Sameie

Møtedato: 18.11.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Skullerudstua

Til stede: 40 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Vibeke Karlsen.

Møtet ble åpnet av styreleder.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Vibeke Karlsen foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Vibeke Karlsen foreslått, og som protokollvitner ble Pål Dyrnes og Hans Martin Falch-Nielsen foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

Måleutstyr for varmt- og kaldtvann samt fjernvarme

Saksbeskrivelse

Oslo kommune har siden 2020 økt kostnaden for vannforbruket for innbyggerne i Oslo med ca. 20 - 25% per år - og fjernvarmekostnaden følger strømprisene.
Vi i styret har derfor sett på muligheten for å skille vann og energikostnadene fra felleskostnadene for å få det mer rettferdig i forhold til forbruk. Styret har derfor innhentet priser og løsninger fra flere aktører i markedet.

Styret har i høst kjørt en anbudsrunde med to aktører innen måling av varmt- og kaldtvann samt oppvarming. Vi har fått to tilbud og hatt møter med hver og en av dem,

de leverer nesten samme teknologi og sendes over til OBOS som legger tallene inn på husleiefaktura etter forbruk til den enkelte enhet.

Styret har valgt å gå videre med den billigste aktøren siden det var stor prisforskjell på tilbudene. Techem, som er aktøren styret har gått videre med, har gitt et tilbud på rundt kr 900 000. Tilbudet inkluderer alt av rørteknisk arbeid og installasjon av måleutstyret, hvilket inkluderer montering av radiator-, kaldt- og varmtvannsmålere. Prosjektet finansieres ved låneopptak og er tenkt satt i gang fra nyåret.

Techem vil delta på det ekstraordinære årsmøte for å svare på eventuelle spørsmål.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å bestille måleutstyr for varmt- og kaldtvann samt fjernvarme fra Techem.
Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt.
30 stemmer for forslaget, 16 imot og 1 blank stemme.

Møtet ble hevet kl.:1945. Protokollen signeres av

Vibeke Karlsen /s/
Møteleder

Vibeke Karlsen/s/
Fører av protokollen

Pål Dyrnes/s/
Hans Martin Falch-Nielsen/s/
Protokollvitner

VEDTEKTER
for
Skullerud Torg Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
(Endret på sameiermøte 8. april 2015, 13. april 2016, 26. april 2017, 23.04.18 og 19.04.23)

§ 1
Eiendommen - formål

Skullerud Torg Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 168, bnr.98 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 5 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring") og 135 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har, med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, herunder også utlån for mer enn 1 måned. Utleie av næringslokale skal forelegges styret for godkjenning, men godkjenning kan bare nektes dersom leietakers virksomhet forventes å være i strid med sameiets vedtekter og husordensregler, reguleringsbestemmelser o.l. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes all utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik korttidsutleie omfattes av meldeplikten nevnt ovenfor.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For butikk/forretning/restaurant/café (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 06:30 og kl 18:00. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.
Næringsseksjon skal ikke benyttes til gatekjøkken og lignende.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Eksklusiv bruk av fellesareal for seksjoner med ervervet bruksrett til parkering
Seksjoner som har ervervet bruksrett til parkering har rett til eksklusiv bruk av biloppstillingsplass i sameiets garasjeanlegg.

Utleie av parkeringsplass eller boder til andre enn beboere eller næringsdrivende i bygget kan ikke foretas uten tillatelse fra sameiet.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier å bytte parkeringsplass dersom han/hun disponerer HC-plass og er uten behov for en slik tilrettelagt plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov for seksjonseieren eller dennes husstand er til stede.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med

fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

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

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

§ 7
Felleskostnader

Sameiets kostnader skal regnskapsmessig deles mellom Bygg A næringsseksjonene, Bygg A boligseksjonene, og Bygg B og C, og underjordisk garasjeanlegg, i fire avdelinger. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, eller de avdelinger det gjelder med unntak for avdeling for garasjeanlegg, etter samlet sameierbrøk i avdelingen(e).

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet i U1 jf § 4.3, fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, jf § 19, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger innvendig, dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også spesielle installasjoner som sameieren har anskaffet, så som innglassing av balkonger.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg og i bygg A, B og C (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett, jf § 19.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

For Bygg A har næringsseksjonene vedlikeholdsplikten for sine fasader i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. For øvrige fasader i 1 etg. har sameiet vedlikeholdsplikten. Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig behandling av fasader inklusive dører og vinduer, samt utskifting av vinduer, som følge av påregnelig slit og elde, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, etasjeskillere, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer som deltar i styrets daglige arbeide. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Sammenhengende tjenestetid bør ikke overstige 6 år.

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

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

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

§ 14
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

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

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

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

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

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

§ 19
Parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsplasser i U1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 4.3. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod, se vedlagt oversiktstegning

Den eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

SNR	BNR	ProsjektNR	Areal	ProsjektNR				bod (5m²)		parkering		bod (3m²)	HC-PLASS
S001	H0101	C101	80m2	C	1	01		C1	125	121			
S002	H0102	C102	80m2	C	1	02		C1	126	80			
S003	H0201	C201	76m2	C	2	01		C1	127	79			
S004	H0202	C202	64m2	C	2	02		C1	128	78			
S005	H0203	C203	80m2	C	2	03		C1	129	77			
S006	H0204	C204	80m2	C	2	04		C1	136	99			
S007	H0301	C301	76m2	C	3	01		C1	135	98			
S008	H0302	C302	64m2	C	3	02		C1	134	97			
S009	H0303	C303	80m2	C	3	03		C1	133	96			
S010	H0304	C304	83m2	C	3	04		C1	132	95			
S011	H0401	C401	76m2	C	4	01		C1	131	94			
S012	H0402	C402	64m2	C	4	02		C1	130	93			
S013	H0403	C403	80m2	C	4	03		CK	68	92			
S014	H0404	C404	83m2	C	4	04		CK	67	91			
S015	H0501	C501	76m2	C	5	01		CK	66	86			HC
S016	H0502	C502	64m2	C	5	02		CK	65	87			
S017	H0503	C503	80m2	C	5	03		CK	64	60/85			
S018	H0504	C504	83m2	C	5	04		CK	63	88/89/90			
S019	H0601	C601	76m2	C	6	01		CK	62	84			
S020	H0602	C602	64m2	C	6	02		CK	61	83			
S021	H0603	C603	80m2	C	6	03		CK	60	82			
S022	H0604	C604	83m2	C	6	04		CK	59	81			
S023	H0103	B101	73m2	B	1	01		B1	101	72			
S024	H0104	B102	73m2	B	1	02		B1	102	73			
S025	H0105	B103	73m2	B	1	03		B1	103	74			
S026	H0106	B104	73m2	B	1	04		B1	104	43			HC
S027	H0107	B105	67m2	B	1	05		B1	105	76			
S028	H0101	B106	65m2	B	1	06		B1	106	67			
S029	H0102	B107	65m2	B	1	07		B1	107	122			HC
S030	H0206	B201	75m2	B	2	01		BK	53	71			
S031	H0207	B202	73m2	B	2	02		BK	54	70			
S032	H0208	B203	47m2	B	2	03		BK	55	69			
S033	H0209	B204	47m2	B	2	04		BK	57	68			
S034	H0210	B205	47m2	B	2	05		AK	20	59			

S035	H0211	B206	66m2	B	2	06		AK	21	66			
S036	H0201	B207	65m2	B	2	07		AK	22	65			
S037	H0202	B208	65m2	B	2	08		AK	23	64			
S038	H0203	B209	47m2	B	2	09		K	31	63			
S039	H0204	B210	47m2	B	2	10		K	32				
S040	H0205	B211	50m2	B	2	11		K	33	62			
S041	H0306	B301	75m2	B	3	01		B1	114	120			
S042	H0307	B302	73m2	B	3	02		B1	115	123			
S043	H0308	B303	47m2	B	3	03		B1	116	124			
S044	H0309	B304	47m2	B	3	04		B1	117	125			
S045	H0310	B305	47m2	B	3	05		B1	118	126			
S046	H0311	B306	66m2	B	3	06		B1	119	127			
S047	H0312	B307	57m2	B	3	07		B1	120	128			
S048	H0301	B308	65m2	B	3	08		B1	121	129			
S049	H0302	B309	65m2	B	3	09		B1	122	130			
S050	H0303	B310	47m2	B	3	10		B1	123				
S051	H0304	B311	47m2	B	3	11		B1	124	61			
S052	H0305	B312	50m2	B	3	12		AK	24				
S053	H0406	B401	75m2	B	4	01		BK	52	139			
S054	H0407	B402	73m2	B	4	02		AK	15	100			
S055	H0408	B403	47m2	B	4	03		AK	16				
S056	H0409	B404	47m2	B	4	04		AK	17	101			
S057	H0410	B405	47m2	B	4	05		BK	58	102			
S058	H0411	B406	66m2	B	4	06		AK	18	103			
S059	H0412	B407	57m2	B	4	07		B1	108	104			
S060	H0401	B408	65m2	B	4	08		B1	109	105			
S061	H0402	B409	65m2	B	4	09		B1	110	106			
S062	H0403	B410	47m2	B	4	10		B1	111	107			
S063	H0404	B411	47m2	B	4	11		B1	112	118			
S064	H0405	B412	50m2	B	4	12		B1	113	119			
S065	H0505	B501	75m2	B	5	01		BK	42	116			
S066	H0506	B502	73m2	B	5	02		BK	43	117			
S067	H0507	B503	73m2	B	5	03		BK	36	110			
S068	H0508	B504	73m2	B	5	04		BK	45	133			
S069	H0509	B505	66m2	B	5	05		BK	46	***134***			
S070	H0510	B506	57m2	B	5	06		BK	47				
S071	H0501	B507	65m2	B	5	07		BK	48	135			
S072	H0502	B508	65m2	B	5	08		BK	49	136			
S073	H0503	B509	73m2	B	5	09		BK	50	137			
S074	H0504	B510	75m2	B	5	10		BK	51	138			
S075	H0604	B601	98m2	B	6	01		BK	34	108			
S076	H0605	B602	97m2	B	6	02		BK	35	109			
S077	H0606	B603	98m2	B	6	03		BK	44	***131/132***			
S078	H0607	B604	66m2	B	6	04		BK	37	111			
S079	H0608	B605	57m2	B	6	05		BK	38	112			
S080	H0601	B606	87m2	B	6	06		BK	39	113			
S081	H0602	B607	92m2	B	6	07		BK	40	114			
S082	H0603	B608	98m2	B	6	08		BK	41	115			

S083	H0202	A201	67m2	A	2	01		AK	10	46			
S084	H0203	A202	72m2	A	2	02		AK	9	45			
S085	H0204	A203	59m2	A	2	03		AK	8	44			
S086	H0205	A204	59m2	A	2	04		AK	7	52			
S087	H0206	A205	51m2	A	2	05		AK	6	53			
S088	H0207	A206	84m2	A	2	06		AK	5	54			
S089	H0208	A207	76m2	A	2	07		AK	4	55			
S090	H0209	A208	51m2	A	2	08		A1	72	56		B3-01	
S091	H0210	A209	51m2	A	2	09		A1	73	57		B3-02	
S092	H0211	A210	51m2	A	2	10		A1	74	18		B3-03	
S093	H0212	A211	40m2	A	2	11		AK	26	11		B3-04	HC
S094	H0201	A212	75m2	A	2	12		A1	75	58			
S095	H0302	A301	67m2	A	3	01		AK	2	35			
S096	H0303	A302	72m2	A	3	02		AK	1	36			
S097	H0304	A303	59m2	A	3	03		AK	11	37			
S098	H0305	A304	59m2	A	3	04		AK	12	38			
S099	H0306	A305	51m2	A	3	05		AK	13	39			
S100	H0307	A306	84m2	A	3	06		AK	14	40			
S101	H0308	A307	76m2	A	3	07		A1	98	41			
S102	H0309	A308	51m2	A	3	08		A1	76	42		B3-05	
S103	H0310	A309	51m2	A	3	09		A1	77	51		B3-06	
S104	H0311	A310	51m2	A	3	10		A1	78	50		B3-07	
S105	H0312	A311	40m2	A	3	11		A1	79	49		B3-08	
S106	H0301	A312	75m2	A	3	12		A1	97	47/48			
S107	H0402	A401	67m2	A	4	01		A1	99	7			
S108	H0403	A402	72m2	A	4	02		A1	100	8			
S109	H0404	A403	59m2	A	4	03		AK	19	12			
S110	H0405	A404	59m2	A	4	04		AK	28	13			
S111	H0406	A405	51m2	A	4	05		AK	27	33			
S112	H0407	A406	84m2	A	4	06		AK	25	9/10			
S113	H0408	A407	76m2	A	4	07		A1	96	32			
S114	H0409	A408	51m2	A	4	08		A1	80	31		B3-09	
S115	H0410	A409	51m2	A	4	09		A1	81	30		B3-10	
S116	H0411	A410	51m2	A	4	10		A1	82	28		B3-11	
S117	H0412	A411	40m2	A	4	11		A1	83	27		B3-12	
S118	H0401	A412	75m2	A	4	12		AK	3	34			
S119	H0502	A501	67m2	A	5	01		A1	70	19			
S120	H0503	A502	72m2	A	5	02		A1	71	20			
S121	H0504	A503	59m2	A	5	03		A1	84	21			
S122	H0505	A504	59m2	A	5	04		AK	29	24			
S123	H0506	A505	51m2	A	5	05		A1	85	25			
S124	H0507	A506	84m2	A	5	06		A1	86	26			
S125	H0508	A507	76m2	A	5	07		A1	87	1			
S126	H0509	A508	51m2	A	5	08		A1	88	2		B3-13	
S127	H0510	A509	51m2	A	5	09		A1	89	3		B3-14	
S128	H0511	A510	51m2	A	5	10		A1	90	4		B3-15	
S129	H0512	A511	40m2	A	5	11		A1	91	5		B3-16	
S130	H0501	A512	75m2	A	5	12		A1	92	6			

S131	H0601	A601	113m2	A	6	01		AK	30	22/23			23 HC
S132	H0602	A602	88m2	A	6	02		A1	93	14/15			
S133	H0603	A603	45m2	A	6	03		A1	94	16		B3-17	
S134	H0604	A604	87m2	A	6	04		A1	95	17			
S135	H0605	A605	102m2	A	6	05		A1	136	29			HC
S136			61m2										
S137			98m2										
S138			98m2										
S139			137m2							75			
S140			59m2										

IKKE FORDELT

leil		bod (5m²)		parkering		bod (3m²)
						69
						56

	13.03.2012	RB
Rev.:	***17.09.2012***	RB
	02.10.2012	rb

Kameraovervåking
Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 20
Endringer i vedtektene

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

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.3 og § 19 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 21
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

Skullerud Torg Sameie

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.11.2012
Sist endret på årsmøte 23.04.2018

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at alle slags fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ryddes fra portrom, plen og lekeområder.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelbrønnene. Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnene skal det oppbevares i husstanden til brønnen er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes (tråkk esker flate). Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte søppelbrønn. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelbrønnene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen, postkassen skal også merkes med navn innvendig. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

Alle postkasseskilt skal være av ens utseende, hvit plast med sort skrift. Leilighetsnummer skal stå øverst. Styret formidler skilt for selvkost ca 150-200 kr.
Dersom noen ikke har bestilt skilt, eller montert skilt som de selv har bestilt direkte, innen en måned etter innflytting vil styret bestille skilt basert på de navnene som styret tyder av den foreløpige teksten. Skiltet sendes da til styret og videre til beboer, men prisen i dette tilfelle vil være kr 500.-
Dersom beboer ikke monterer dette nye skiltet eller lar være å betale for skiltet, vil dette bli behandlet som brudd på forpliktelser overfor Sameiet på vanlig måte.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne

oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Fasadeinnretninger (markiser, utvendige blomsterkasser osv.) kan kun monteres etter styrets godkjenning.

§ 9. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle beboere plikter å sette seg inn i hvordan man avstiller sentralanlegget dersom man utløser brannvarselen i egen leilighet uten at der er brann. (Fremgangsmåte er beskrevet i beboerhåndboken, samt også ved branntavle i .1 etasje heishus i blokk B og C)

§ 11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 12. Husdyr

Det er båndtvang i gården hele året. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg inne i gården, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

REGLER FOR GARASJEANLEGGET

Skullerud Torg Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26.04.2017
Sist endret på sameiermøte 04.04.2019

1. Den enkelte sameier disponerer over sin parkeringsplass, og kan plassere bil, motorsykkel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr – som takgrind, dekk og henger – der, såfremt det er plass. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget. Forsøpling på området vil bli påtalt.

2. Lagring av ikke-bilrelaterte artikler er ikke tillatt i garasjen. Garasjen skal ikke brukes som bodplass. Ikke-bilrelaterte gjenstander lagret over lengre tid vil bli påpekt, og den enkelte beboer må rydde opp.

3. Ved utleie av parkeringsplass skal det søkes til styret med opplysning om hvem som er ny leietaker. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldende regler for garasjeanlegget.

4. Det er montert et felles ladesystem i garasjen som gir alle seksjonseiere mulighet til å koble seg på ved behov for lading av elbil. Dette er den eneste form for elbillading sameiet tillater.

5. Garasjeanlegget blir rengjort minst én gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

6. Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret og betales av den enkelte beboer. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.

7. Sameiet har merket opp oppstillingsplasser for motorsykler. Disse leies ut på årsbasis. 2 MC-plasser tildeles etter først til mølla-prinsippet.

Skullerud Torg Sameie - Informasjon fra styret

FORRETNINGSFØRER
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf. 02333

STYRET
Styreleder Marianne Braadland-Konstali
Styremedlem Erik Sand
Styremedlem Snorre Stjernen
Varamedlem Kenneth Bjerke
Varamedlem Lise Lorentzen

E-postadresse til Styret: skullerudtorg@styrerommet.net
Postadresse:
7084 Skullerud Torg Sameie
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass
0129 OSLO

FORSIKRING
Sameiet tegner fullverdiforsikring som dekker bygget slik det blir overlevert.
Tryg Forsikring. Forsikringsnummer: **6596953**
Ved evt. skade skal forsikringsavdelingen i OBOS kontaktes.

Sameierne må tegne egen innboforsikring.

KOLLEKTIVT TV/ BREDBÅND
Sameiet har avtale med GET – www.get.no
Kundesenter 02123 eller eget kontaktskjema på GETs hjemmesider.

REKLAMASJONER
Dersom reklamasjoner på leiligheten skal disse stiles skriftlig til PEAB pr e-post til ettermarked@peab.no. Benytt reklamasjonsskjema som kan fås hos styret.
Husk å merke reklamasjonen med prosjektets leilighets nr. (for eksempel A 811), og oppgi telefonnummer og kontaktinformasjon.

Reklamasjoner på feil og mangler i fellesareal rettes til styret som følger opp dette overfor utbygger.

PORTÅPNER
Henvendelser vedrørende etterbestilling av portåpner til garasjeanlegg gjøres til styret:
skullerudtorg@styrerommet.net
Portåpner koster kr 950 og vil bli fakturert av forretningsfører.

NØKKELSBESTILLINGER

Henvendelser vedrørende. etterbestilling av systemnøkkel til bolig og inngangsdør rettes til forretningsfører: oef@obos.no

Følgende må oppgis ved nøkkelbestilling

7084 Skullerud Torg Sameie
Navn
Seksjonsnummer/leilighetsnummer
Nummer på nøkkel
Antall
Hvor nøkkel evt. skal sendes.

BRANNTAVLE

Oppskrift for å avstille alarm: Når dere kommer ned til tavlen, åpne døren, press knappen «avstill alarm», press deretter knappen «Intern Summer», så skal du holde inne knappen «tilbakestill alarm» - 4 til 10 sekunder, til du ser at den begynner å tilbakestilles (det kommer en melding om dette i displayet). Man skal heller ikke justere eller fjerne installerte alarmer, for da kommer det feilmelding på brann tavlen og man kompromitterer den totale brannsikkerhet i tillegg til brannsikkerhet i egen leilighet.

SØPPELHÅNDTERING

La Skullerud Torg Sameie være et rent, pent og hyggelig sted å være:
Kast søppelet i riktig søppelbrønn. IKKE SETT SØPPEL UTENFOR! Det koster penger å sende ekstra søppel bort.

Det skal heller ikke hensettes møbler eller andre løse gjenstander i fellesarealer, dette gjelder garasje, svalganger, ganger og korridorer. Hold orden.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 07.02.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 200714259-133 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Grete Stokka | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF HELSETS VEI 1A	Eiendom:	168/98/0/0
Tiltakshaver:	OLAF HELSETS VEI 1 EIENDOM ANS	Adresse:	c/o Stor-Oslo prosjekt, Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	FELIX ARKITEKTER AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Olaf Helsets vei 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av eksisterende kontorbygning og påbygging av 3 nye etasjer. Bygning (blokk A) får forretninger i 1. etasje og 53 leiligheter i de øvrige 5 etasjene. Det skal også anlegges takterrasser. Søknaden er mottatt 12.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200714259			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	AH 00 00201	27.03.2008	12/4
Situasjonsplan	AH 0A 00101	14.04.2008	14/2
Plan 1	AA 20 01 301	14.04.2008	14/4
Plan 2	AA 20 02 301	14.04.2008	14/5
Plan 3	AA 20 03 301	14.04.2008	14/6
Plan 4	AA 20 04 301	14.04.2008	14/7
Plan 5	AA 20 05 301	14.04.2008	14/8
Plan 6	AA 20 06 301	14.04.2008	14/9
Takplan	AG 20 T1 801	14.04.2008	14/10
Snitt A-A	AH 21 AA 301	14.04.2008	14/11
Snitt B-B	AH 21 BB 301	14.04.2008	14/12
Fasade øst	AA 23 13 301	14.04.2008	14/13
Fasade nord/sør	AA 23 11 301	14.04.2008	14/14
Fasade vest	AA 23 14 301	14.04.2008	14/15

Utomhusplan	L 2 100	03.05.2012	68/3
Utomhusplan	L200	03.02.2015	108/3

Ansvarsretter

Følgende foretak utgår som ansvarshaver i tiltaket:

950185732 AAS OG HAUKANES AS	UTF/KUT, tiltaksklasse 2: Utførelse og kontroll av utførelse av ventilasjonsanlegget.

Følgende nye foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket etter Aas og Haukanes AS:

999317391 Solheim og Larsen Klima AS	UTF/KUT Ventilasjon tkl 2

Grensesnittet er satt til 19.12.2017, dette er etter brukstillatelse og før ferdigattest.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet med sluttnotat.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2018 av:

Grete Stokka - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
OLAF HELSETS VEI 1 EIENDOM ANS, c/o Stor-Oslo prosjekt, Postboks 7, 0051 OSLO, geir@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 07.02.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 200714455-52 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Grete Stokka | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF HELSETS VEI 1	Eiendom:	168/98/0/0
Tiltakshaver:	Olaf Helsets vei 1 Eiendom ANS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS	Adresse:	P.b. 7, 0051 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Olaf Helsets vei 1
Ferdigattest –

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for parkeringskjeller som skal betjene tre blokker, mottatt 12.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200714455			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	AH 20 K1 801	21.12.2007	1/11
Snitt B-B	AH 21 BB 301	21.12.2007	1/12
Snitt C-C	AH 21 AA 301	21.12.2007	1/13
Snitt	AH 21 CC 301	21.12.2007	1/14

Ansvarsretter

Følgende foretak utgår som ansvarshaver i tiltaket:

950185732 AAS OG HAUKANES AS	UTF/KUT, tiltaksklasse 2: Utførelse og kontroll av utførelse av ventilasjonsanlegget.

Følgende nye foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket etter Aas og Haukanes AS:

999317391 Solheim og Larsen Klima AS	UTF/KUT Ventilasjon tkl 2

Grensesnittet er satt til 19.12.2017, dette er etter brukstillatelse og før ferdigattest.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet med sluttnotat.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.02.2018 av:

Grete Stokka - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Olaf Helsets vei 1 Eiendom ANS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS, P.b. 7, 0051 OSLO, geir@soeiendom.no



Alle mål på eksisterende bygg må kontrolleres på stedet.

NR.	DATO	SIGN.	KONTR.	ENDRINGER / MERKNADER
A	14.04.08	IFO	THA	Balkonger innlagt/ Glass

Dette dokumentet er utarbeidet av Felix Arkitekter AS for den oppdragsgiver og det oppdrag som er angitt nedenfor. Dokumentet er Felix Arkitekter AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn forutsatt hvalet.

TILTAKSHAVER

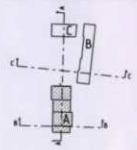
stor-oslo PROSJEKT AS

Olaf Helsets vei 1 Eiendom ANS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
adresse: Biskop Gunnerusgt. 14, 0185 Oslo – tlf. 21 60 53 20 fax. 21 60 53 21

PROSJEKTNAVN

Skullerud Torg
i samspill så du lengre

OVERSIKTSFIGUR



NORD

ADRESSE
Olaf Helsets vei 1, 0694 Oslo

GNR./BNR.
168/98

TILTAKETS ART
NYBYGG/PÅBYGG/OMBYGGING

TEGNINGSTITTEL
BLOKK A, PLAN 4

TEGNINGSUTFØRER

Felix Arkitekter AS
Hausemannsgate 7, 0186 Oslo, tlf 23 307070 fax 23 307071 www.felixark.no

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
DAK. NR.	SIGN.	KONTR.	DATO
0709	IFO	THA	21.12.07
PROSJEKTERINGS	TEGN. NR.		REVISJON
ARK	AA 20 04 301		A

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601201113
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
981397762	OLAF HELSETS VEI 1 EIENDOM ANS		c/o Fearnley Finans AS, Postboks 1158 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	168	98

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	168	98	0	1	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	2	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	3	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	4	64 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	5	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	6	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	7	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	8	64 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	9	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	10	83 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	11	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	12	64 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	13	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	14	83 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	15	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	16	64 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	17	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	18	83 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	19	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 46336 Tinglyst: 17.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/46336/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:41
Side 1 av 40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	168	98	0	20	64 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	21	80 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	22	83 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	23	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	24	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	25	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	26	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	27	67 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	28	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	29	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	30	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	31	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	32	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	33	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	34	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	35	66 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	36	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	37	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	38	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	39	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	40	50 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	41	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	42	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	43	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	44	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	45	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	46	66 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	47	57 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	48	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	49	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	50	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	51	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	52	50 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/46336/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	168	98	0	53	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	54	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	55	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	56	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	57	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	58	66 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	59	57 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	60	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	61	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	62	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	63	47 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	64	50 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	65	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	66	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	67	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	68	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	69	66 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	70	57 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	71	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	72	65 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	73	73 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	74	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	75	98 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	76	97 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	77	98 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	78	66 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	79	57 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	80	87 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	81	92 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	82	98 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	83	67 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	84	72 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	85	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/46336/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	168	98	0	86	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	87	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	88	84 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	89	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	90	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	91	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	92	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	93	40 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	94	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	95	67 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	96	72 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	97	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	98	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	99	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	100	84 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	101	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	102	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	103	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	104	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	105	40 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	106	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	107	67 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	108	72 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	109	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	110	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	111	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	112	84 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	113	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	114	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	115	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	116	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	117	40 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	118	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/46336/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	168	98	0	119	67 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	120	72 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	121	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	122	59 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	123	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	124	84 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	125	76 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	126	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	127	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	128	51 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	129	40 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	130	75 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	131	113 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	132	88 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	133	45 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	134	87 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	135	102 / 9382	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	168	98	0	136	61 / 9382	Næringseksjon		Nei
0301	168	98	0	137	392 / 9382	Næringseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

13. 01. 2012

Gyrke Seyffarth

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/46336/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:41

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	168	98		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
981397762	Olav Helsets vei 1 Eiendom ANS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	BE	VEDLEGG		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

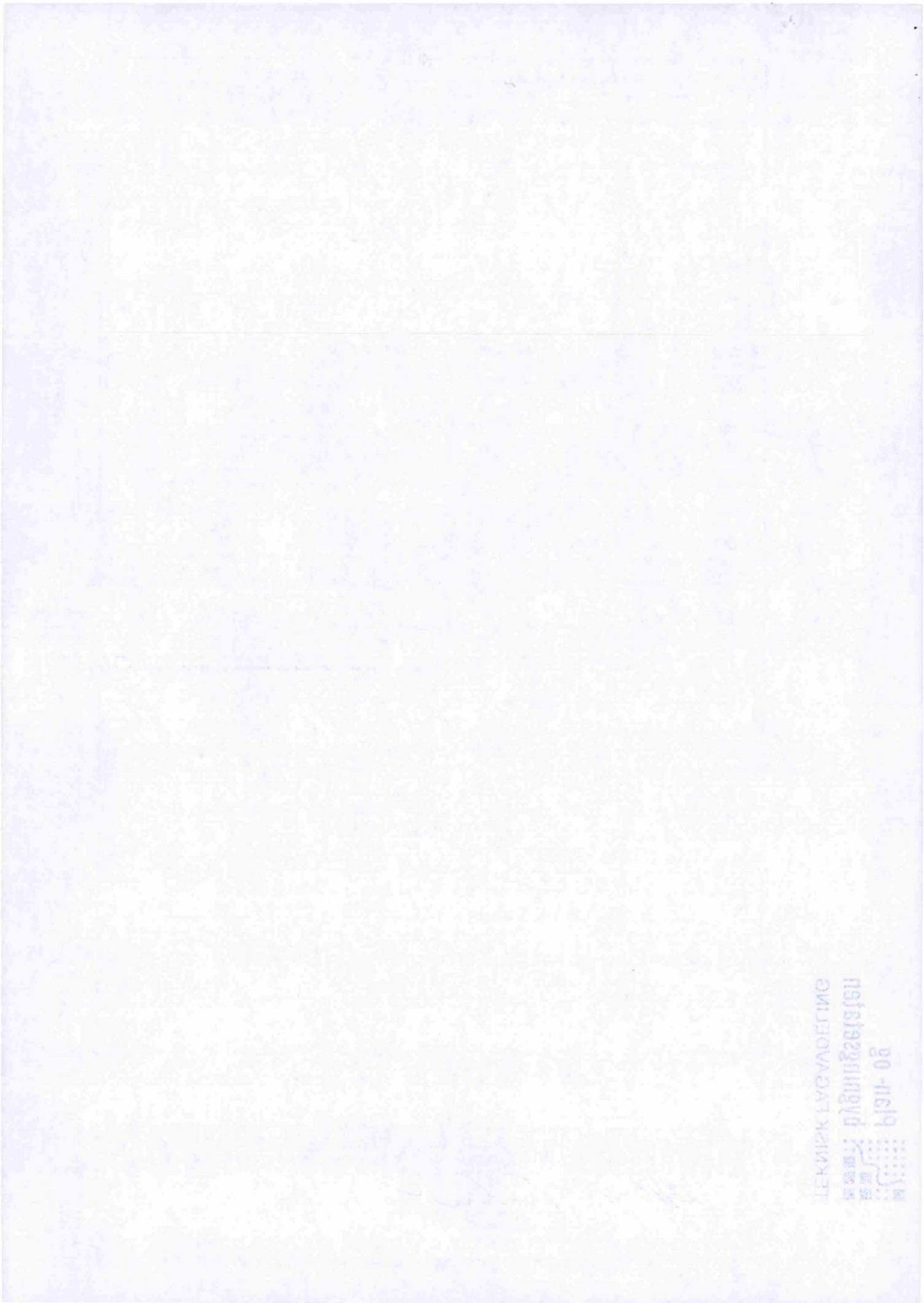
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

27/10-11 THERESE SKOGLUND
for HJEMMELSHAVER I HT FULLMAKT

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 3/11-11



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato [8]	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 27/10-11		THERESE SKOGLUND	FOR HJEMMELSHAVER IHT FULLMAKT

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
168	98		1-137	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9/11-2012		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Olav Helsetsvei 1 A, B og C, gnr. 168 , bnr. 98, OSLO Kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

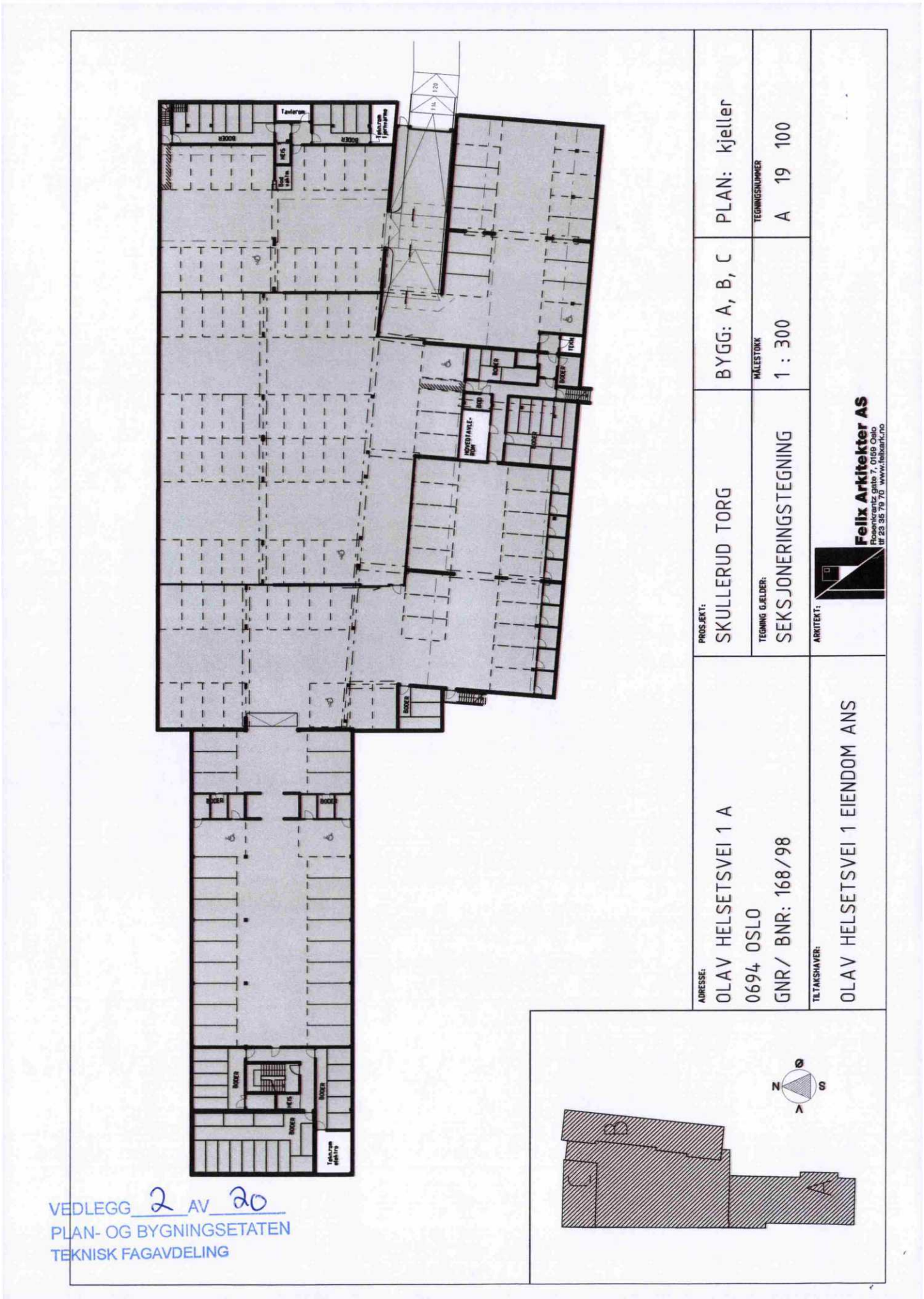
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	80	B	61	B	65	B	121	B	59	B
2	B	80	B	62	B	47	B	122	B	59	B
3	B	76	B	63	B	47	B	123	B	51	B
4	B	64	B	64	B	50	B	124	B	84	B
5	B	80	B	65	B	75	B	125	B	76	B
6	B	80	B	66	B	73	B	126	B	51	B
7	B	76	B	67	B	73	B	127	B	51	B
8	B	64	B	68	B	73	B	128	B	51	B
9	B	80	B	69	B	66	B	129	B	40	B
10	B	83	B	70	B	57	B	130	B	75	B
11	B	76	B	71	B	65	B	131	B	113	B
12	B	64	B	72	B	65	B	132	B	88	B
13	B	80	B	73	B	73	B	133	B	45	B
14	B	83	B	74	B	75	B	134	B	87	B
15	B	76	B	75	B	98	B	135	B	102	B
16	B	64	B	76	B	97	B	136	N	61	
17	B	80	B	77	B	98	B	137	N	392	
18	B	83	B	78	B	66	B				
19	B	76	B	79	B	57	B				
20	B	64	B	80	B	87	B				
21	B	80	B	81	B	92	B				
22	B	83	B	82	B	98	B				
23	B	73	B	83	B	67	B				
24	B	73	B	84	B	72	B				
25	B	73	B	85	B	59	B				
26	B	73	B	86	B	59	B				
27	B	67	B	87	B	51	B				
28	B	65	B	88	B	84	B				
29	B	65	B	89	B	76	B				
30	B	75	B	90	B	51	B				
31	B	73	B	91	B	51	B				
32	B	47	B	92	B	51	B				
33	B	47	B	93	B	40	B				
34	B	47	B	94	B	75	B				
35	B	66	B	95	B	67	B				
36	B	65	B	96	B	72	B				
37	B	65	B	97	B	59	B				
38	B	47	B	98	B	59	B				
39	B	47	B	99	B	51	B				
40	B	50	B	100	B	84	B				
41	B	75	B	101	B	76	B				
42	B	73	B	102	B	51	B				
43	B	47	B	103	B	51	B				
44	B	47	B	104	B	51	B				
45	B	47	B	105	B	40	B				
46	B	66	B	106	B	75	B				
47	B	57	B	107	B	67	B				
48	B	65	B	108	B	72	B				
49	B	65	B	109	B	59	B				
50	B	47	B	110	B	59	B				
51	B	47	B	111	B	51	B				
52	B	50	B	112	B	84	B				
53	B	75	B	113	B	76	B				
54	B	73	B	114	B	51	B				
55	B	47	B	115	B	51	B				
56	B	47	B	116	B	51	B				
57	B	47	B	117	B	40	B				
58	B	66	B	118	B	75	B				
59	B	57	B	119	B	67	B				
60	B	65	B	120	B	72	B				
SUM BRØK		3953		SUM BRØK		3944		SUM BRØK		1485	

SUM BRØK (TELLERE) 9382 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

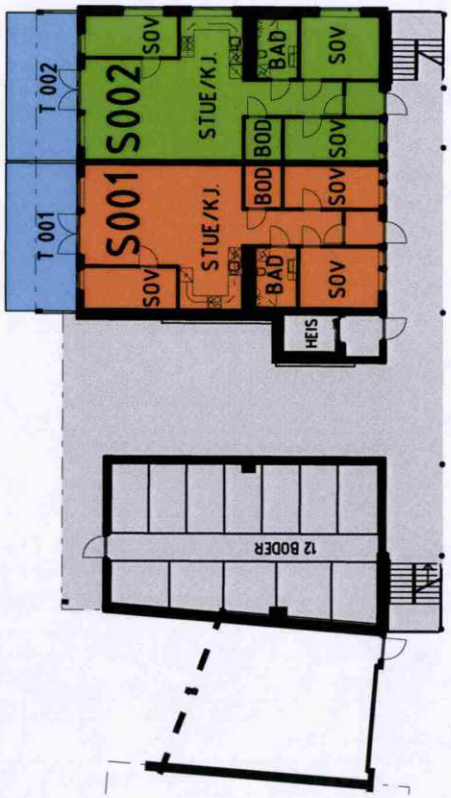
Signaturer

Dato 27/10-11 for Hjemmelshaver THERESE SKOGLUND
IHT FULLMAKT

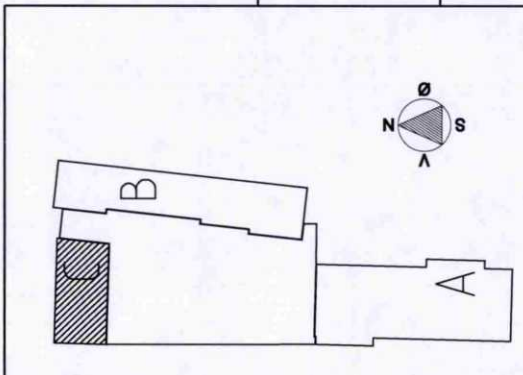

138 7
Johan Scharffenbergs vei
T-bane
S001
S002
S023
S024
S025
S026
S027
S028
S029
S083
S084
S085
S086
S087
S088
S136
S137
A
B
C
SITUASJONSPLAN
SKULLERUD TORG
SEKSJONERINGSTEGNING
A3 1:400
A 19 901
OLAV HELSETSVEI 1 A
0694 OSLO
GNR/ BNR: 168/98
OLAV HELSETSVEI 1 EIENDOM ANS
Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no
VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



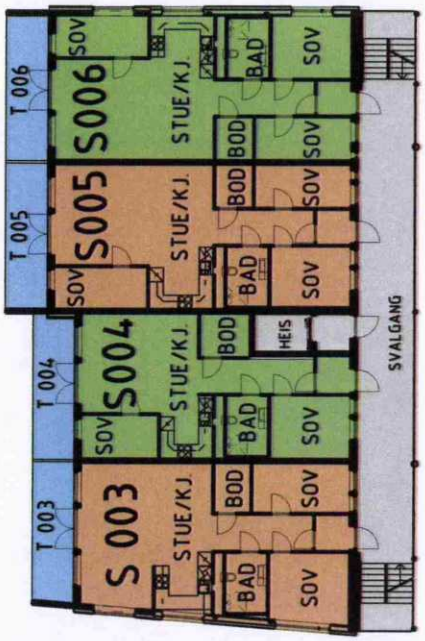
VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PROSJEKT: SKULLERUD TORG
BYGG: C
PLAN: 1. etasje
TEGNING GJELDER: SEKSJONERINGSTEGNING
MÅLESTOKK 1 : 300
TEGNINGSNUMMER A 19 101
ARKITEKT: Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no
ADRESSE: OLAV HELSETSVEI 1 C
0694 OSLO
GNR/ BNR: 168/98
TILTAKSHAVER: OLAV HELSETSVEI 1 EIENDOM ANS



VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ADRESSE:
OLAV HELSETSVEI 1 C
0694 OSLO
GNR/ BNR: 168/98

TILTAKSHAVER:
OLAV HELSETSVEI 1 EIENDOM ANS

PROSJEKT:
SKULLERUD TORG

BYGG: C

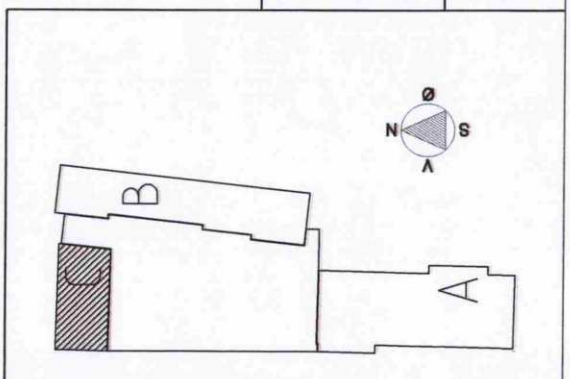
PLAN: 2. etasje

TEGNING GJELDER:
SEKSJONERINGSTEGNING

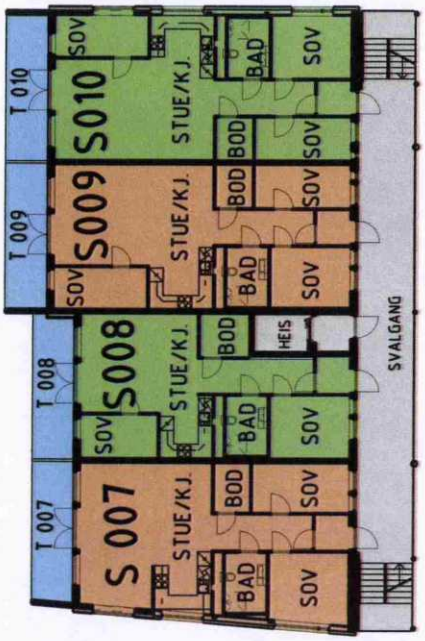
MÅLESTOKK
1 : 300

TEGNINGSNUMMER
A 19 102

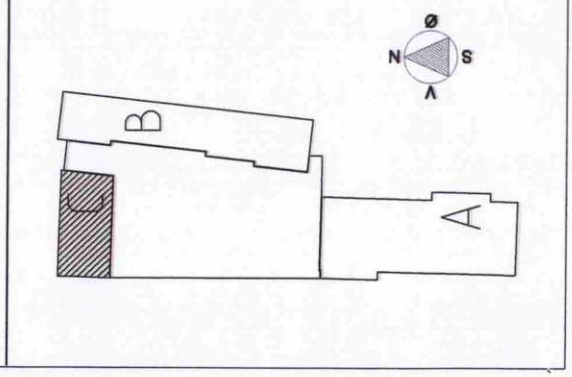
ARKITEKT:
Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no



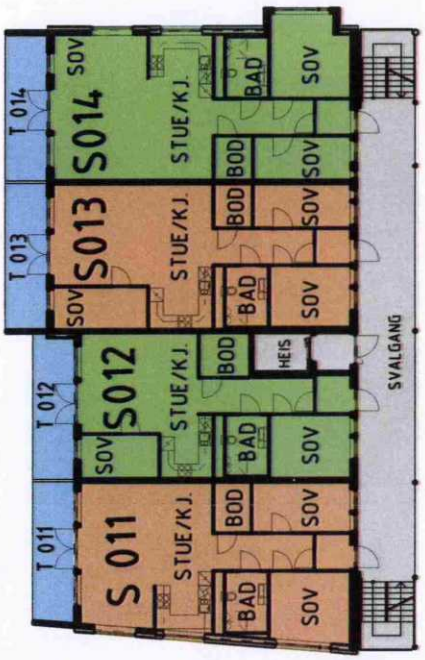
VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PROSJEKT: SKULLERUD TORG
BYGG: C
PLAN: 3. etasje
TEGNING GJELDER: SEKSJONERINGSTEGNING
MÅLESTOKK: 1 : 300
TEGNINGSNUMMER: A 19 103
ARKITEKT: Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no
ADRESSE: OLAV HELSETSVEI 1 C
0694 OSLO
GNR/ BNR: 168/98
TILTAKSHAVER: OLAV HELSETSVEI 1 EIENDOM ANS



VEDLEGG 5 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



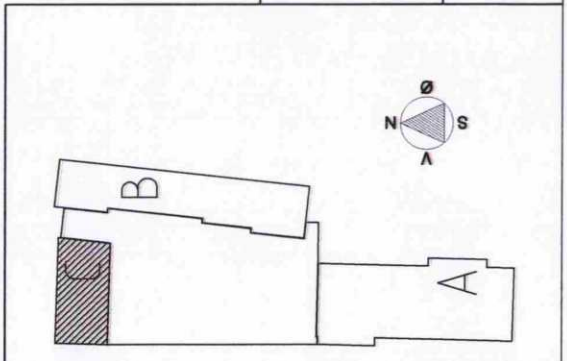
PROSJEKT: SKULLERUD TORG
BYGG: C
PLAN: 4 etasje

TEGNING GJELDER: SEKSJONERINGSTEGNING
MÅLESTOKK: 1 : 300
TEGNINGSNUMMER: A 19 104

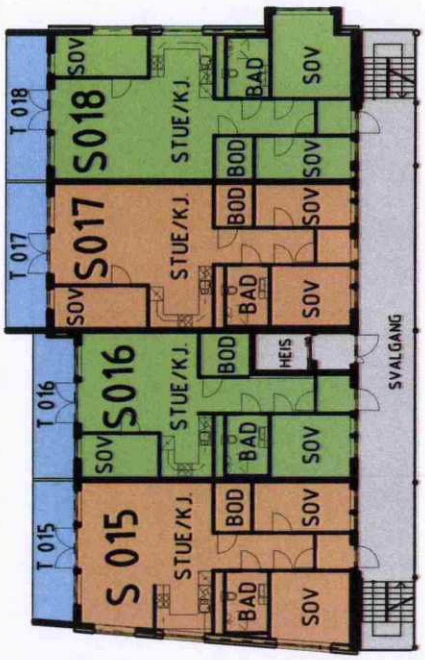
ADRESSE: OLAV HELSETSVEI 1 C
0694 OSLO
GNR/ BNR: 168/98

TILTAKSHAVER: OLAV HELSETSVEI 1 EIENDOM ANS

ARKITEKT: Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no



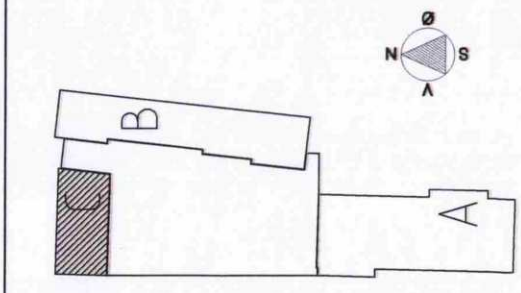
VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



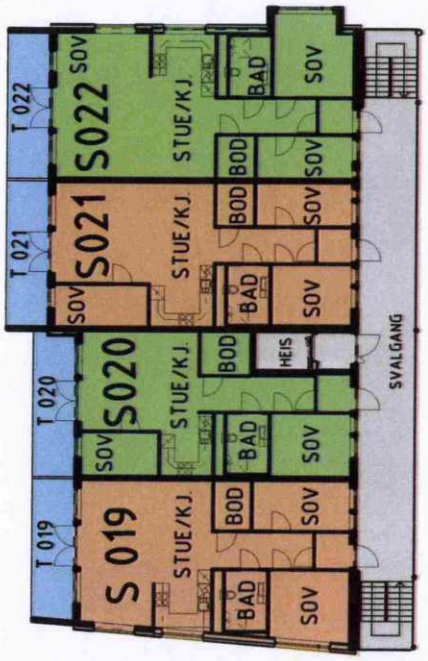
PROSJEKT: SKULLERUD TORG
BYGG: C
PLAN: 5 etasje
TEGNING GJELDER: SEKSJONERINGSTEGNING
MÅLESTOKK: 1 : 300
TEGNINGSNUMMER: A 19 105
ARKITEKT: Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no

ADRESSE:
OLAV HELSETSVEI 1 C
0694 OSLO
GNR/ BNR: 168/98

TILTAKSHAVER:
OLAV HELSETSVEI 1 EIENDOM ANS



VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ADRESSE:
OLAV HELSETSVEI 1 C
0694 OSLO
GNR/ BNR: 168/98

TILTAKSHAVER:
OLAV HELSETSVEI 1 EIENDOM ANS

PROSJEKT:
SKULLERUD TORG

TEGNING GJELDER:
SEKSJONERINGSTEGNING

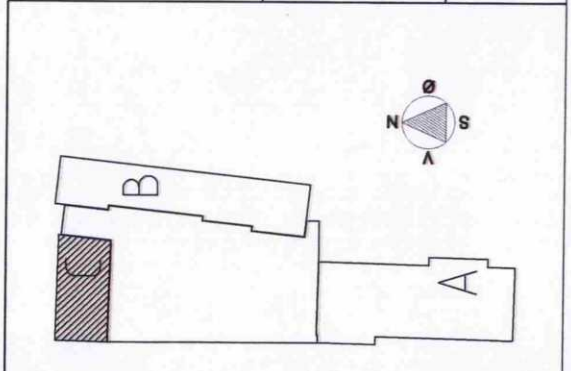
ARKITEKT:
Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no

BYGG: C

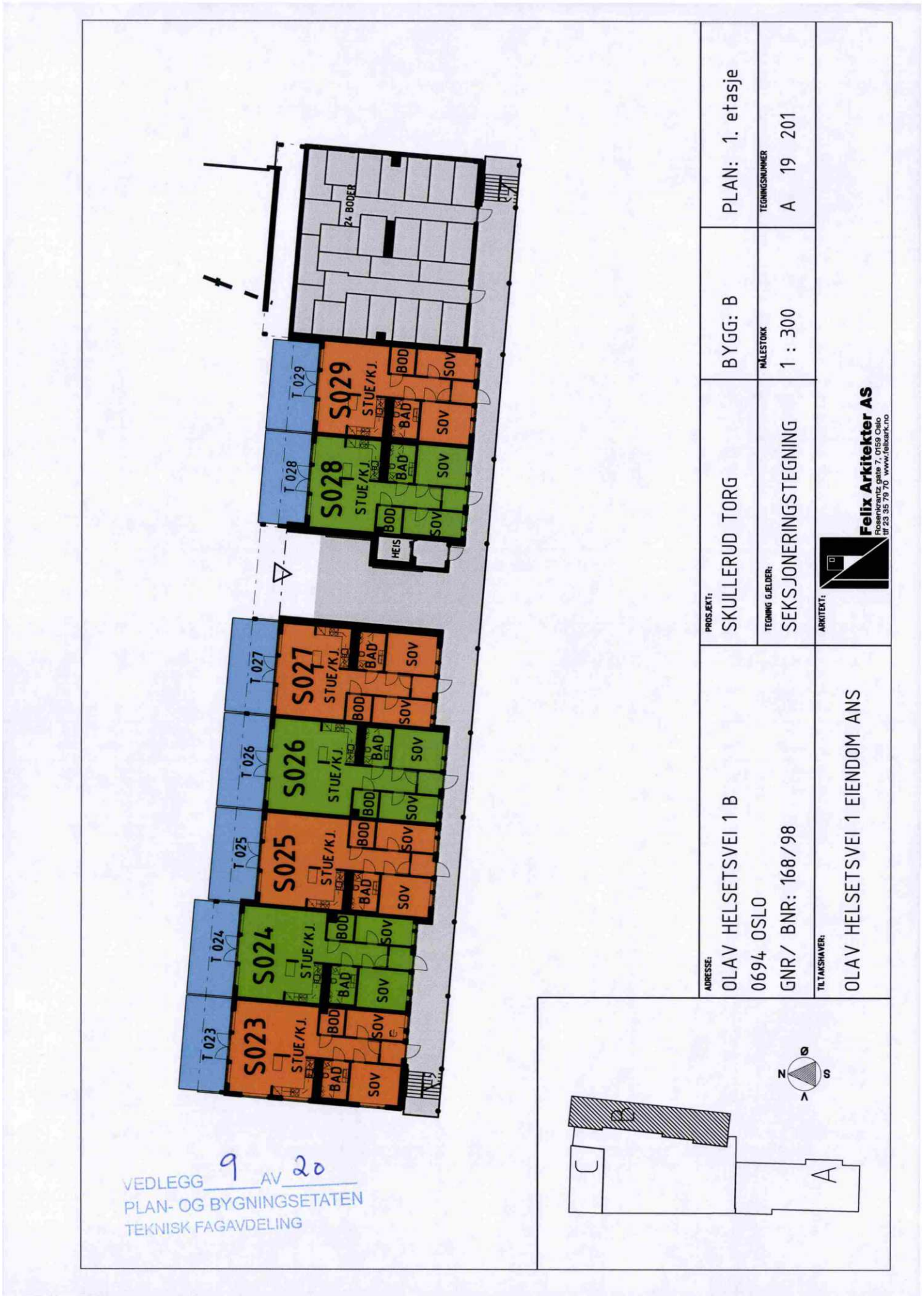
MÅLESTOKK
1 : 300

PLAN: 6 etasje

TEGNINGSNUMMER
A 19 106



VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 9 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



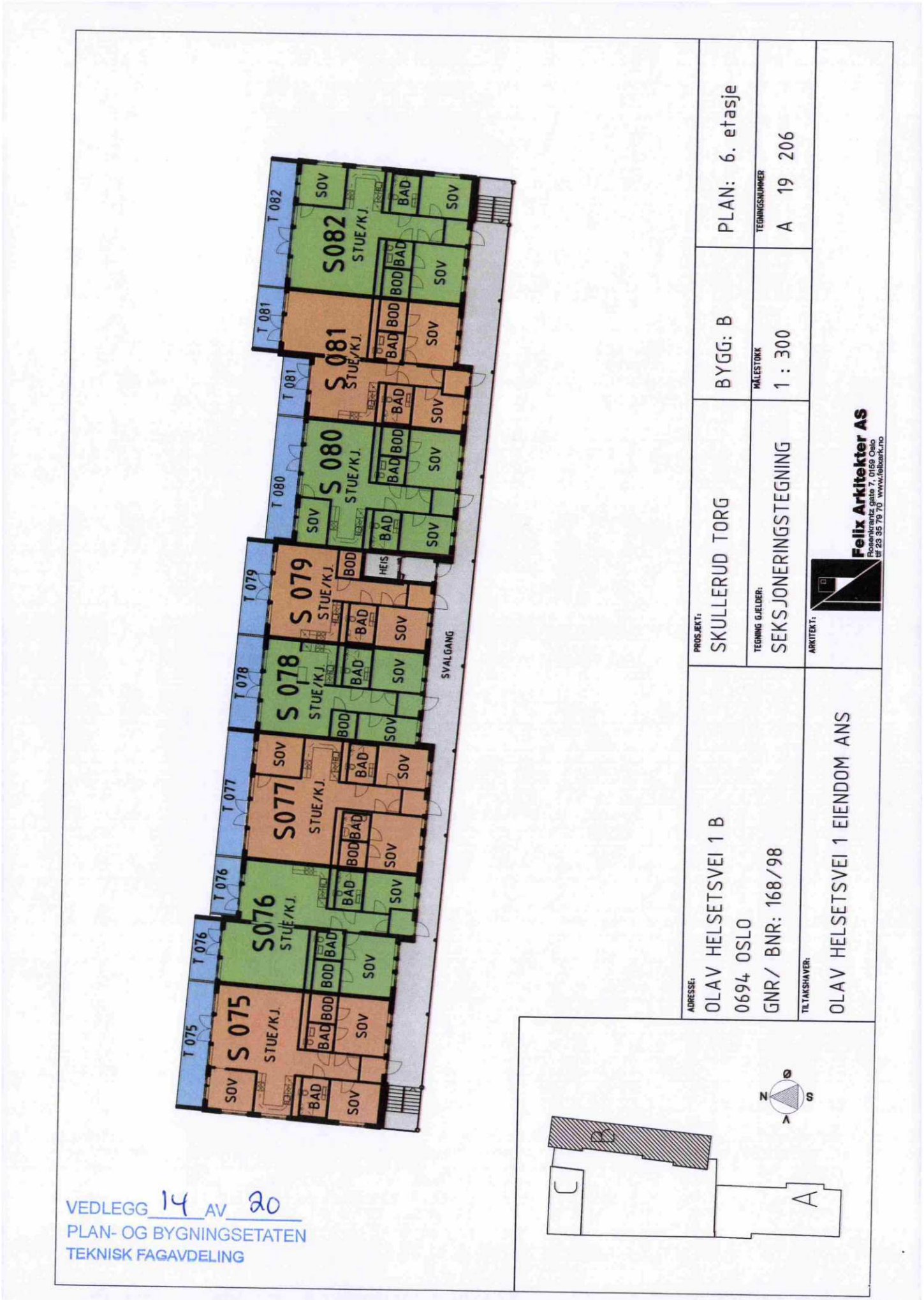
VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



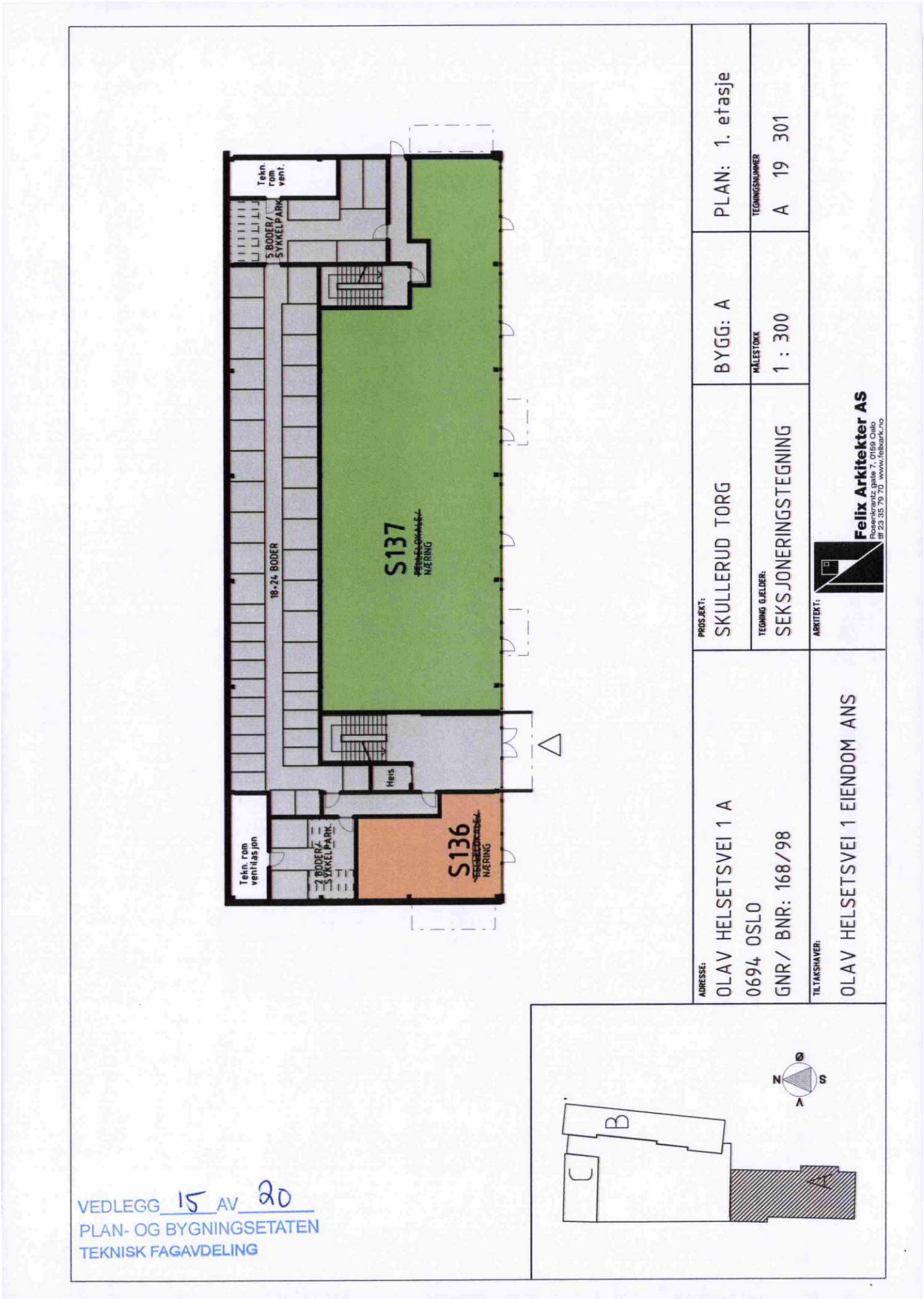
VEDLEGG 12 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



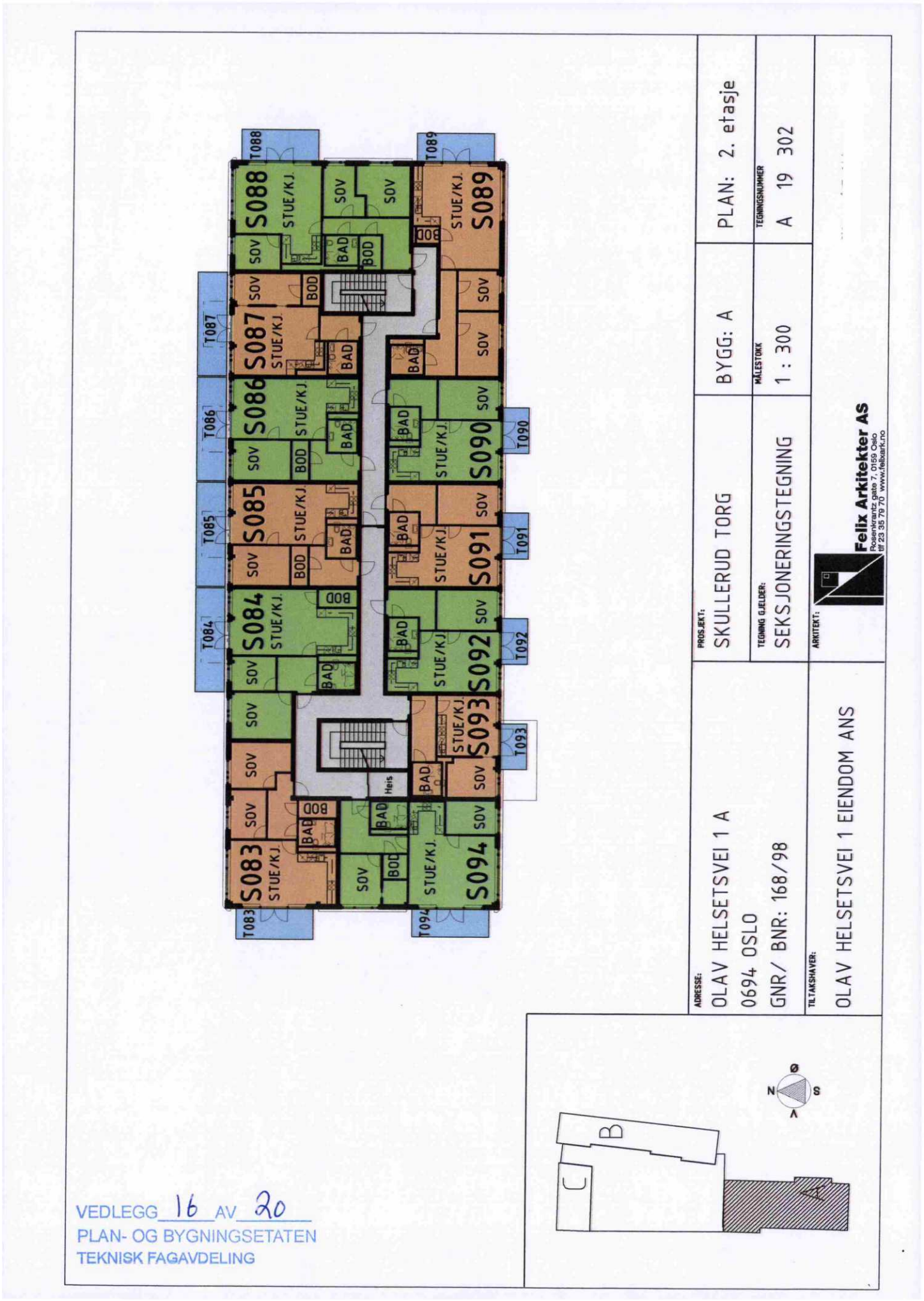
VEDLEGG 13 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 14 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 15 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



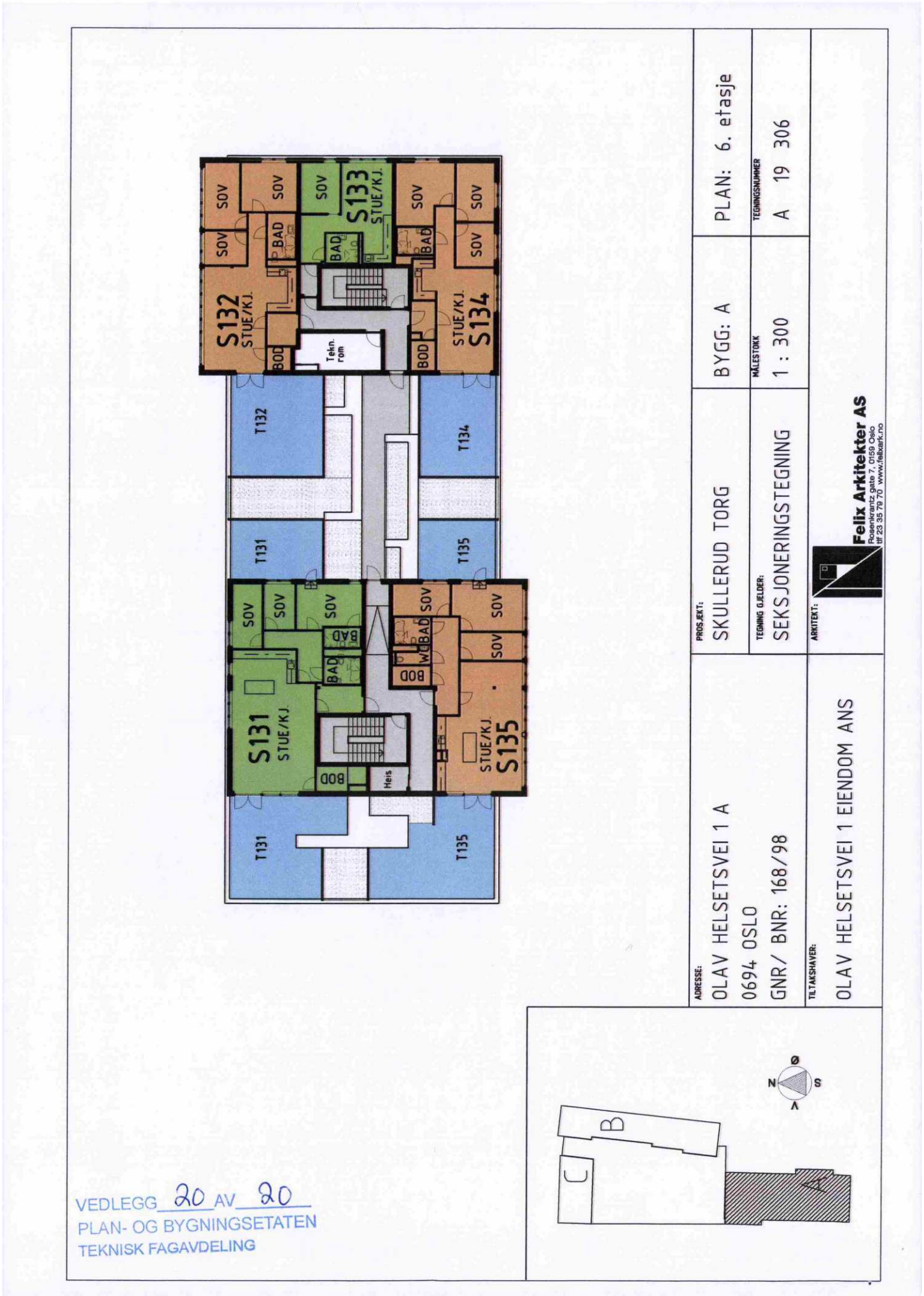
VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 20 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
OLAF HELSETS VEI 1A

Dato: 08.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523579
8891373

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 98

Vi viser til bestilling av 20251208 for OLAF HELSETS VEI 1A.

GNR. 168 BNR. 98

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1988.

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

7993 m²

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

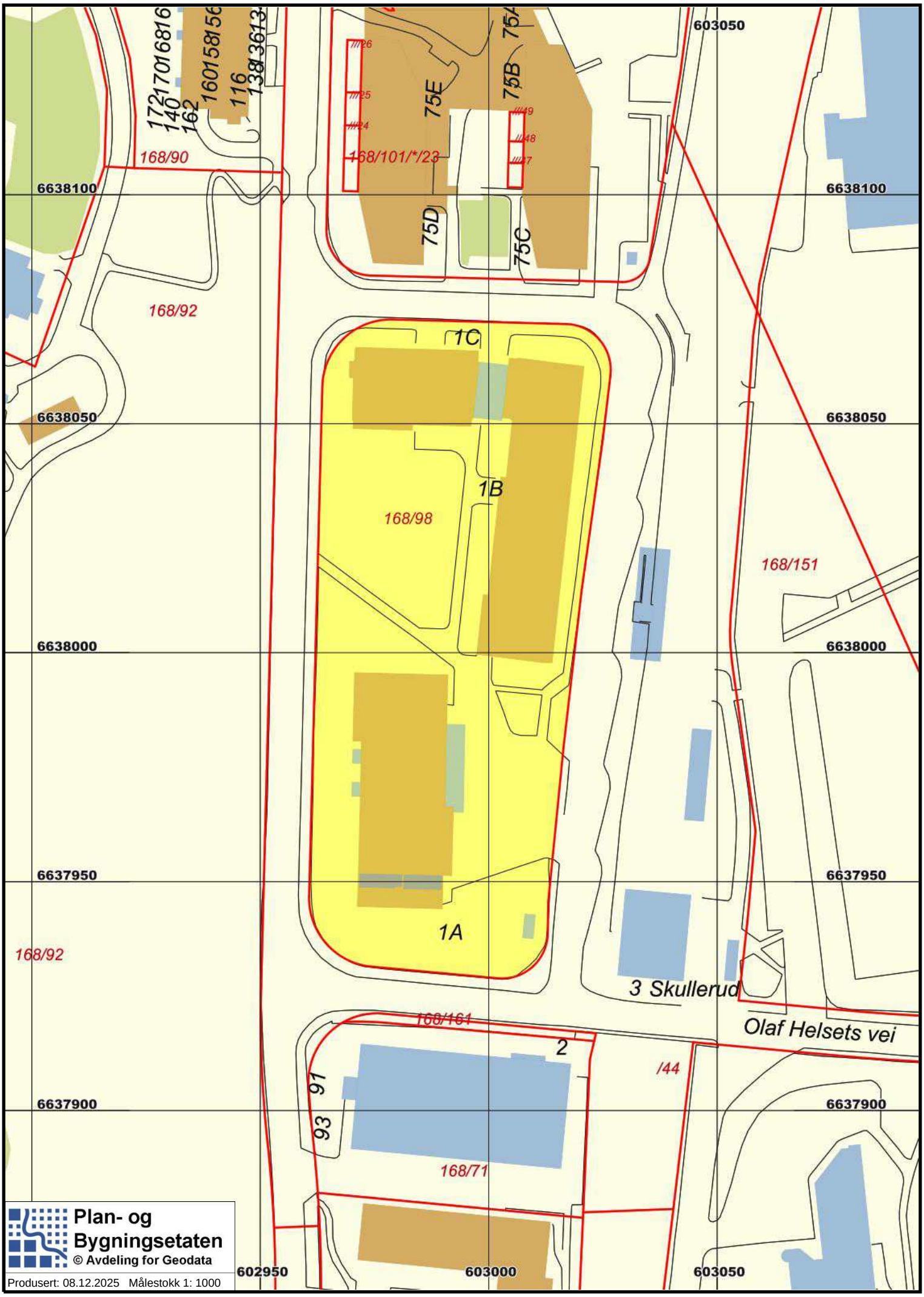
Målestokk= 1: 1000.

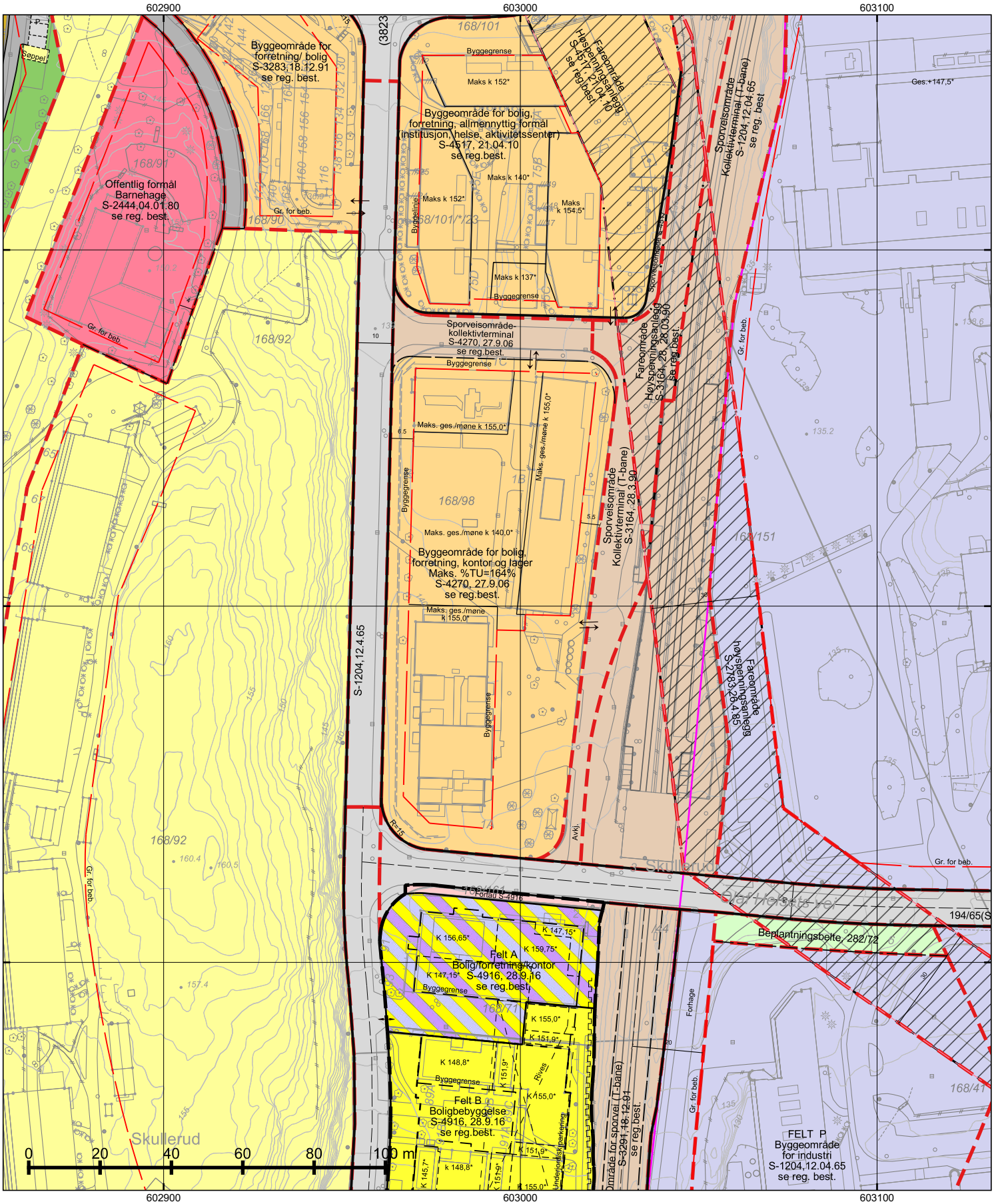
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


603050
6638100
6638050
6638000
6637950
6637900
602950
603000
603050
168/90
168/101/*/23
168/92
168/98
168/151
168/161
168/71
168/44
1A
1B
1C
75B
75C
75D
75E
3 Skullerud
Olaf Helsets vei
2
91
93
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.12.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

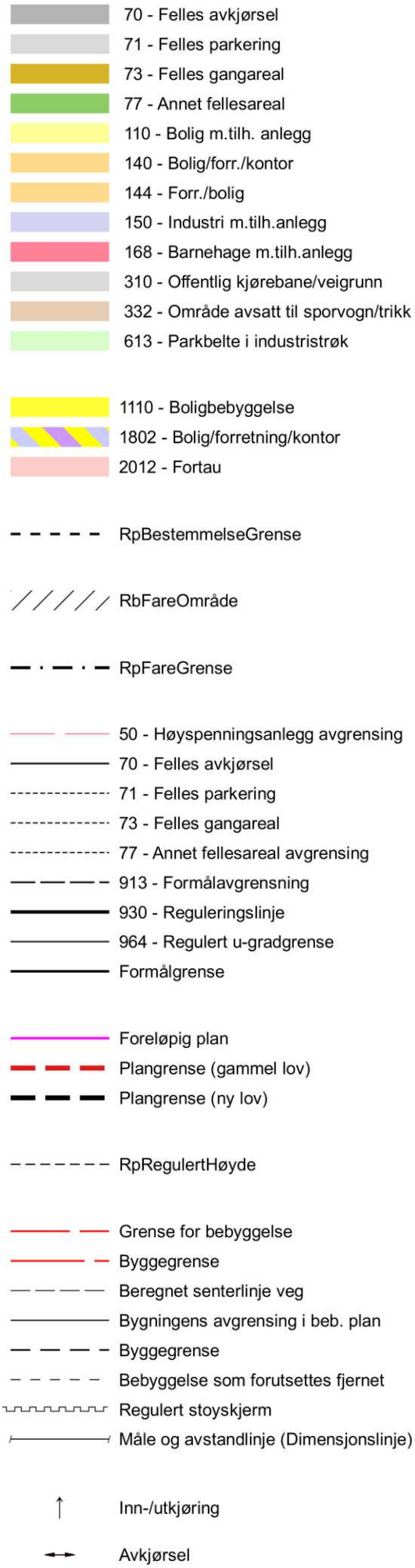
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

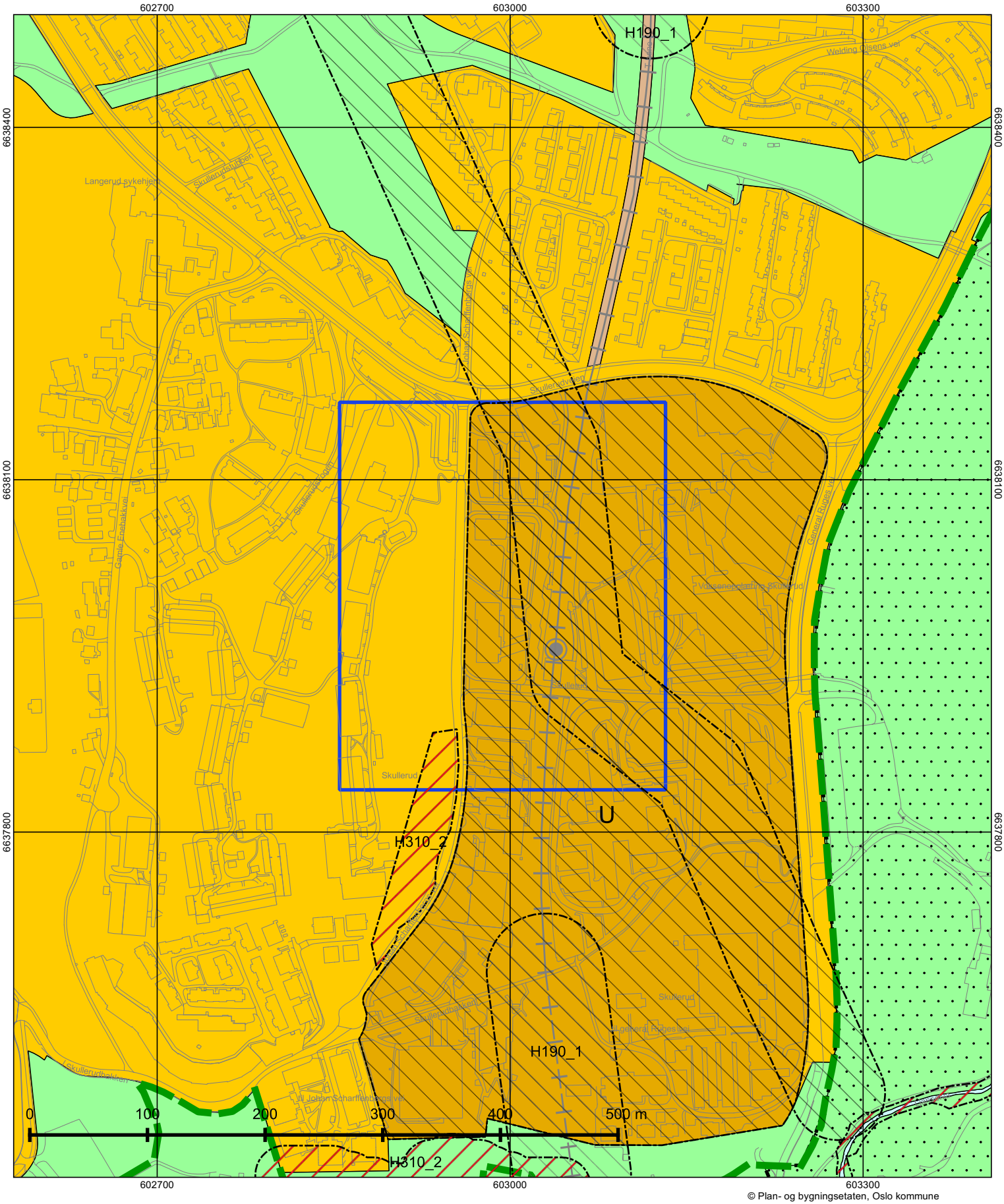
PlottID/Best.nr: 150645/ 86523579
Deres ref.:
Adresse: Olaf Helsets vei 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/98

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150645/86523579
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

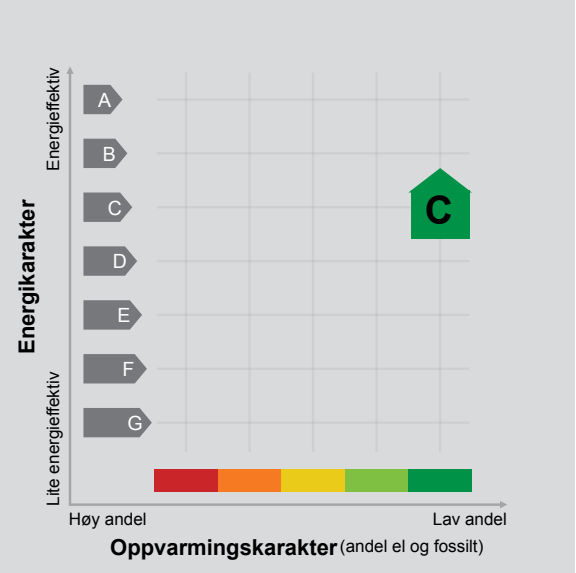
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Helsets vei 1A
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	117
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81104379
Bruksenhetsnummer	H0412
Merkenummer	Energiattest-2025-198377
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Helsets vei 1A	81104379	H0412	117	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2011

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.03.2017

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,04
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,96
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.3.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	10,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	17,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 944 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 266 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 944 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 727 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 217 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 944 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,4 %

Olaf Helsets vei 1A

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	23 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skullerud Linje 3N, FB10, 70, 70N, 76, 79	1 min 0.1 km
Skullerud Linje 2, 3	2 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.4 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

BARNEHAGER

Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skullerud	3 min
Coop Extra Skullerud	4 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Rustad	13 min
Avstikkern balløkke	17 min
Skullerud Sport Senter	3 min
EVO Bøler Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

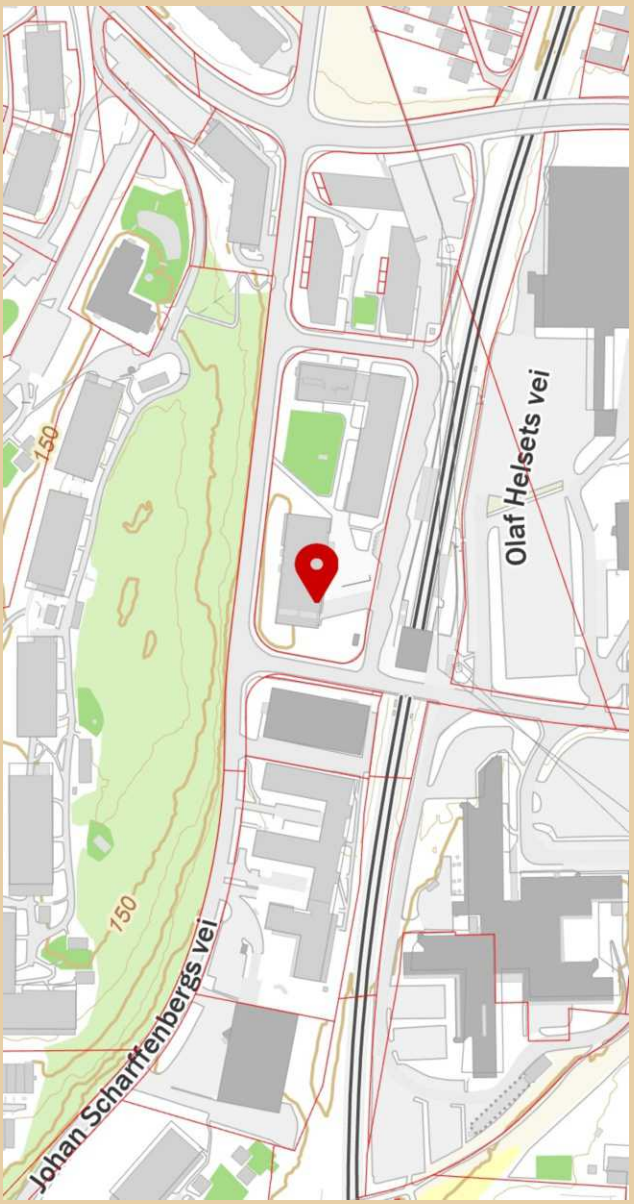
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Olaf Helsets vei 1 A, 0694 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 98, Snr. 117, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251017

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@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.
