PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

GAMLE ENEBAKKVEI 69

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gamle Enebakkvei 69

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	8 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	24 min 1.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	4 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skullerudbakken Linje 70N, 76	6 min 0.5 km
Skullerud Linje 2, 3	11 min 0.9 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

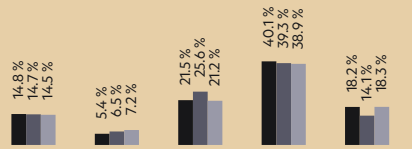
BARNEHAGER

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	7 min
Rema 1000 Skullerud	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Rustad	16 min
Leirskallen flerbrukshall	18 min
Skullerud Sport Senter	12 min
EVO Bøler Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

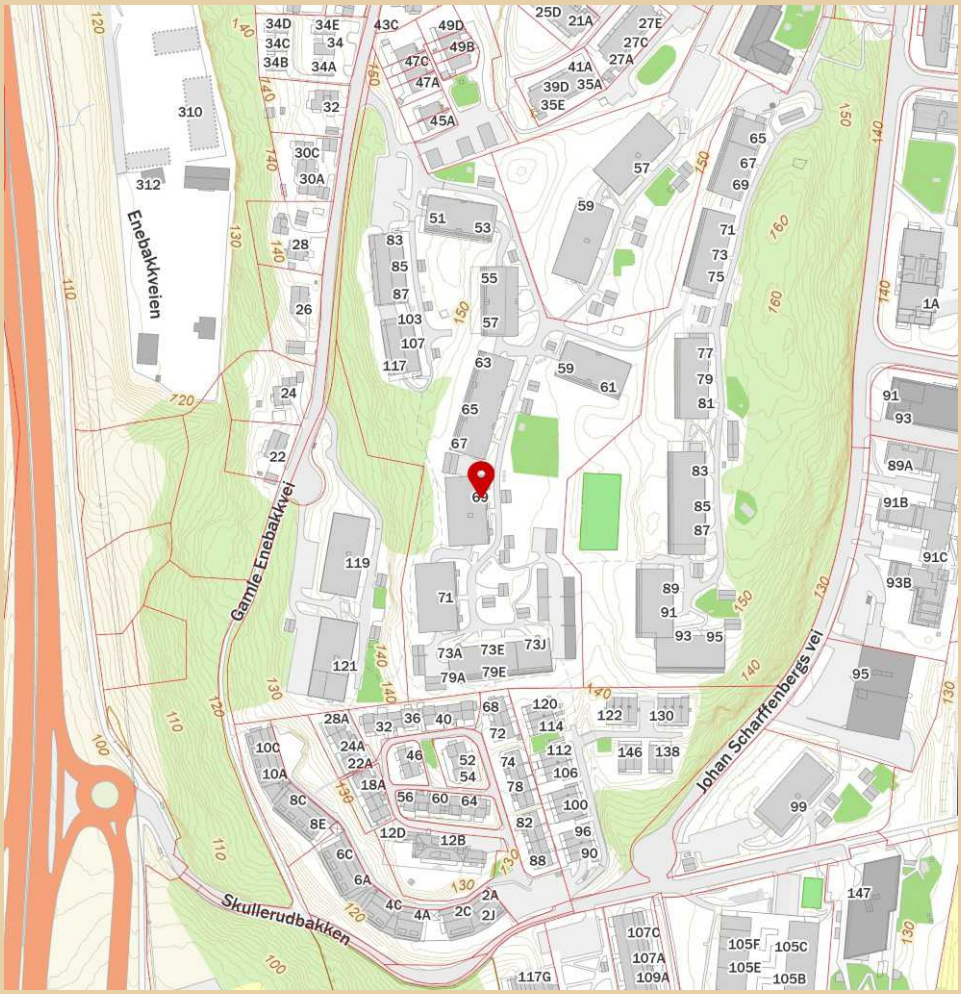
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Gamle Enebakkvei 69

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	8 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	24 min 1.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	4 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skullerudbakken Linje 70N, 76	6 min 0.5 km
Skullerud Linje 2, 3	11 min 0.9 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

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	7 min
Rema 1000 Skullerud	8 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	5 min
Vitusapotek Bogerud	21 min
Bøler Senter Vinmonopol	5 min

SPORT

Rustad	16 min
Leirskallen flerbrukshall	18 min
Skullerud Sport Senter	12 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

—

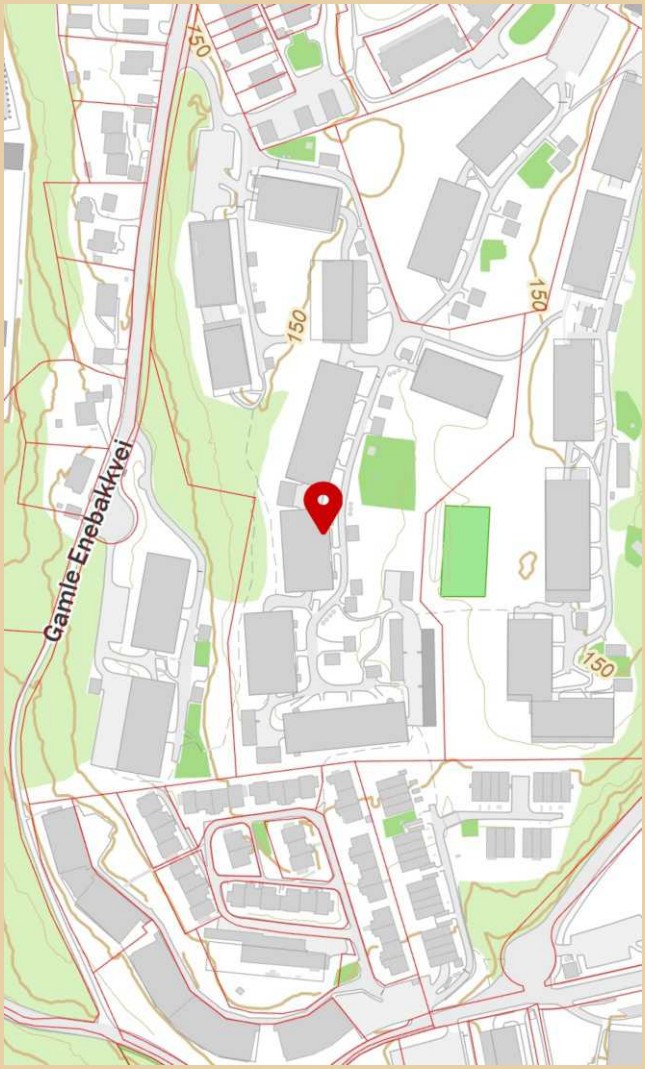
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

Gamle Enebakkvei 69

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	8 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	24 min 1.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	4 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skullerudbakken Linje 70N, 76	6 min 0.5 km
Skullerud Linje 2, 3	11 min 0.9 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

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	7 min
Rema 1000 Skullerud	8 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	5 min
Vitusapotek Bogerud	21 min
Bøler Senter Vinmonopol	5 min

SPORT

Rustad	16 min
Leirskallen flerbrukshall	18 min
Skullerud Sport Senter	12 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

—

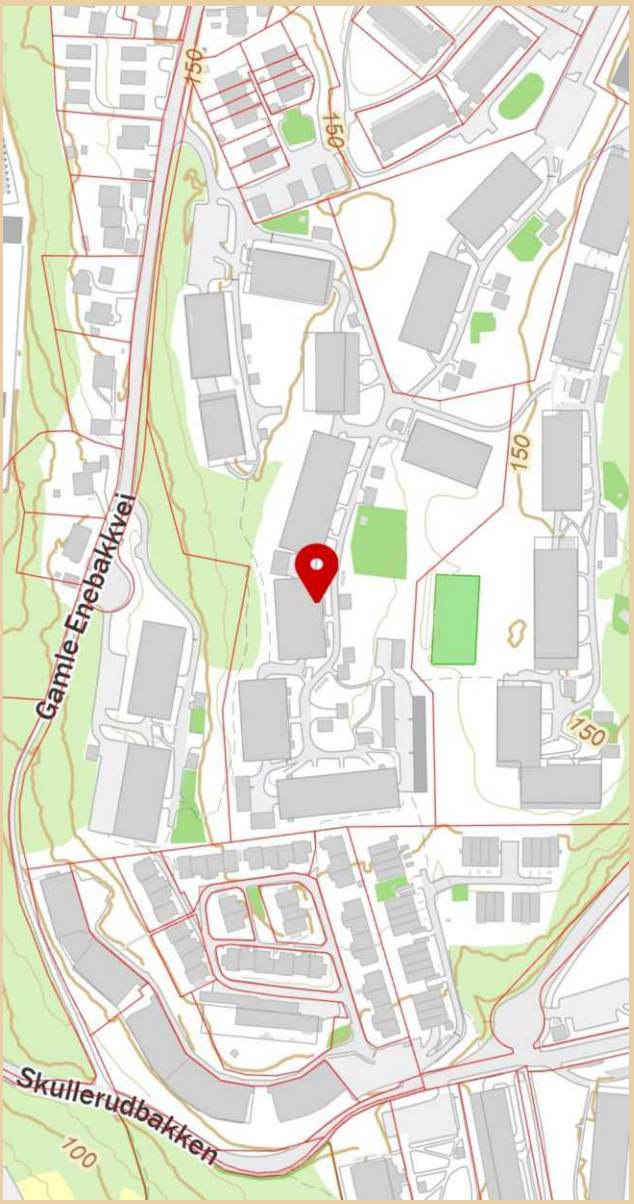
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

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

HUSORDENSREGLER
for
Skullerudhøgda II Boligsameie

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

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

2. FELLESAREALER UTE

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

Drosjer skal stanse på oppmerket møteplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

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

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

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

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

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

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

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

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

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Langerud Sykehjem - Skullerudveien 45.

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.

Annen informasjon

Mange eiere har ikke registrert sin e-postadresse og mobilnummer, til tross for at de har akseptert elektronisk kommunikasjon. Det er den enkelte eiers ansvar å sørge for at korrekt kontaktinformasjon til enhver tid er oppdatert. Styret oppfordrer derfor alle eiere til å logge inn på Vibbo og oppdatere sin e-postadresse og mobilnummer under "Min profil" for å unngå å gå glipp av viktige meldinger fra styret.

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. Ekstraordinær utbetaling av honorar
8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene
9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene
10. Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)
11. Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser
12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold
13. Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider
14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene
15. Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene
16. Prioritering av vaktmesterens arbeid
17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

Vedlegg

1. 5185 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner

Sak 7

Ekstraordinær utbetaling av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner styrets forslag om utbetaling av ekstra honorar til Karin og Inge.

Sak 8

Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

Forslag til vedtak
Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene som §9.2. Vedtektene, §9.2 blir §9.3 og §9.3 blir §9.4. Teksten for §9.1 blir da: Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Sak 9

Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

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

trappeoppgang.

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

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Prioritering av vaktmesterens arbeid

Forslag fremmet av:
Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Forslag fremmet av:
Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å innføre en strukturert vedlikeholdsplan som inkluderer: En åpen vedlikeholdsliste pr. bygg, tilgjengelig for alle beboere via Vibbo. Alle innmeldte saker registreres med beskrivelse, status, dato og kategori (kritisk eller verdibasert vedlikehold) og fjernes ikke før de er utført. Styret plikter å gi oppdateringer fire ganger i året, slik at beboerne kan følge status og fremgang i vedlikeholdsarbeidet. En oversikt over faste estimerte vedlikeholdsintervaller for vask og maling av fasader, med estimert år for gjennomføring, samt andre typer vedlikehold i blokker som innvendig maling og annet. Vurdering av ulike finansieringsmuligheter for mindre kostbart verdibasert vedlikehold, herunder læring fra nabosameier som har valgt ulike fleksible modeller. Prioriteringsrekkefølge av planlagte tiltak skal være tydelig kommunisert og jevnlig oppdatert. Dette sikrer bedre oversikt, forutsigbarhet og ansvarliggjøring av styret i vedlikeholdssaker.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

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

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland

- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Roller og kandidater

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

- Lars Egil Sætrang

  59 år
  Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi, IT)
  KURS: IT, IT sikkerhet, styrearbeid, HMS, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud) konkurranse med forhandlinger (anbud) brannsikkerhet, sameiermøte og generalforsamling og innenfor andre styre relaterte temaer.
  ERFARING: Administrasjon, ledelse, innkjøp, (IT, IT-sikkerhet, kommunikasjon, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, teambygging, styrerepresentasjon, (mange års erfaring fra sameiet som styremedlem og styreleder samt i private næringsliv) Jobber nå profesjonelt som styreleder på heltid for 7 sameier og borettslag.

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

- Inge Aukrust

  55 år
  Yrke: Seniorrådgiver.
  Vært i styret i 3 år, hvorav 1 år som nestleder.
- Jørgen M. Fjeld

  45 år
  Har tidligere vært varamedlem i styret her i sameiet.
  Utdannelse: Tømmermester, Teknisk fagskole ,ingeniør Lang erfaring i bygningsbransjen.
  Han har vokst opp i sameiet vårt.

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

- Stig Andersen

  71 år
  Selvstendig næringsdrivende (Service varmeanlegg).
  Utdannelse: Elektromontør, sertifisert fyringstekniker.
  Vært i styret i sameiet i 24 år; nestleder, styremedlem og varamedlem.
  Blir ofte om talt som samehets «LEKSIKON».

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

- Katrine Wergeland

  54 år
  Yrke: Sekretær
- Monika Samon

  Alder; 37 år
  Yrke; Kvalitet/HMS
  Utdannelse: Mat- og ernæring

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

- Agnes Wahl-Tvenge

  72 år
  Vært styremedlem i sameiet i 5 år og er nå i det femte året i valgkomiteen. 30 års allsidig erfaring i hotell- og reiselivsbransjen Ansatt hos Morten Vaktmester og utfører ulike oppdrag for styret
- Soufiane Homrani

  42 år
  Yrke: Tjenesteporteføljeansvarlig

Styrets årsrapport

BEBOERMØTE

Årsmøtet avholdes etter formelle retningslinjer og det er begrenset hvor mye dialog og annen kommunikasjon som kan gjøres der. Derfor vil styret som tidligere å avholde beboermøte 10 minutter etter at årsmøtet er avsluttet.

På beboermøte er styret tilgjengelig for både å kunne informere litt bedre om det de ønsker og ordet er fritt for at beboere kan spørre om det de lurer på og ha dialog med styret.
Det er også kommet inn ønske fra beboer for å informere om "redegjøring for risikovurdering på styrenivå" så styret vil informere litt mer rundt dette og den store vannlekkasjen som skjedde i fjor.

Årets dugnad

Årets dugnad avholdes som vanlig på en lørdag, i år 13. mai. Oppstart for beboere kl 12. Det vil igjen bli sosialt treff og grilling for de som deltar på fotballplassen fra kl 17.

 Mulighet for litt bedre informasjon rundt vedlikeholdsarbeider og hvorfor noe arbeider noen ganger må utsettes

2023 Styrets arbeider

Det har vært mye kommunikasjon med eiere og leietakere, nabosameier, Oslo Kommune,

Bydelsoverlegen, våre forskjellige leverandører (30+ stk) og OBOS som er vår forretningsfører og juridiske leverandør.

Det er avholdt 15 styremøter i tillegg til møter med OBOS, advokater, leverandører, beboer/eiermøter i tillegg til deltakelse på aktuelle arrangementer for sameiere regi av OBOS, Telia og andre aktører.

Det har det siste året blitt håndtert nærmere 400 fakturaer og et par tusen henvendelser pr epost samt mange telefonhenvendelser (flere daglig). Ser at stadig bedre informasjon på og via Vibbo gir færre direkte henvendelser til styret. Styret beslutte i januar å starte med å sende ut kort oppdatering etter hvert styremøte på hva som er blitt gjort og hva det jobbes med, dvs det som diskuteres og besluttes i styremøtene som kan være aktuelt.

Det er dessverre gitt mange skriftlige advarsler i året som gikk og de fleste kunne vært unngått.

Forsikringssaker

Det er mange forsikringssaker også det siste året. Som tidligere skyldes mye vannlekkasjer pga dårlig/ikke utført vedlikehold av våtrom i leilighetene, lekkasje fra blokkens tak (også fra takarbeidet som ble utført), og fukt/sopp i leiligheter der det ikke ventileres slik det skal.

Under leggingen av nye tak ble det gjort skader som førte til store vannmengder inn i flere leiligheter slik at noen av dem måtte fraflyttes i en lengre periode.

Sameiets forsikring hadde et tak på 200.000 kroner for følgeskader pr vannskade, og et maksimalt erstatningsansvar pr år på 600.000 for denne typen skader. Frem til nå har sameiet hatt utgifter på rundt 2.5 millioner kroner for gjenoppbygging av leilighetene som fikk vannskader. Det pågår fortsatt tørking i én leilighet.

HMS

Regelmessige gjennomganger av alt som skal kontrolleres og utbedring der det ble notert

avvik (heis, lekeapparater, elektrisk/tavler, beredere etc.).

Risikovurderinger

Når det gjelder risikovurderinger og sikkerhetsrutiner på styrenivå så har styret vedtatt klare retningslinjer for styrearbeid. Styret benytter både HMS-modulen og vedlikeholdsmodulen på Styrerommet for å sikre en systematisk tilnærming til risikovurderinger. Styret sørger for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen men allikevel kan det skje uforutsette hendelser som må løses når det skjer.

Juridisk

Det har dessverre vært utfordringer med en av seksjonene som over tid både har forvoldt skade på andre seksjoner og over tid også plaget med støy og annet. Siden det ikke har vært noe vilje til å rette opp det som var nødvendig så er det benyttet juridisk assistanse for å få løst dette. Denne seksjonen har både fått varsel om tvangssalg. Mulig saken er avklart rundt tiden for årsmøtet.

Samme seksjon har også stilt krav om erstatning fra styreleder/styret som motsvar og dette er meldt inn til vårt forsikringsselskap. Styret avviser grunnlaget for dette kravet.

Vaktmester

Styret har blitt enig med vaktmesterselskapet om at de skal utføre flere vedlikeholdsoppgaver i tiden fremover innenfor den faste avtalen. Dette vil medføre noe omprioriteringer og gjøres for å redusere kostnader for enklere vedlikeholdsarbeid.

Når det gjeldet takarbeidene og vannlekkasjene vi ble påført så har Protan som er firmaet som har utført takarbeidene ikke tatt på seg ansvaret. Det har når dette skrives ikke vært avholdt ferdigbefaring og vi antar det vil bli «konfliktmøte» med dem og at saken går muligens videre i rettsvesenet. Styret har tatt inn OPAK som eksterne eksperter for å dokumentere og vurdere de utførte arbeidene i tillegg til hjelpen vi har fått og får av IF sin takstmann. Sameiets forsikring dekker en del av utgiftene rundt konflikt med leverandører.

Styret jobber i år som tidligere for å holde igjen større prosjekter/kostnader for å unngå for mye påslag i felleskostnadene. Om årsmøtet vedtar eventuelle innsendte årsmøte forslag som gir større vedlikehold og oppgaver enn det styret har lagt opp til så vil det medføre ytterligere økninger i felleskostnadene.

Oversikt over det som er blitt gjort i sameiet løpet av styreåret 2024:

- Skifte av 3 av takene (GE 51/53, 55/57 og 63-67). Protan (med underleverandør) skapte vannlekkasjer som de fremdeles ikke har tatt ansvar for. Styret tok inn ekspertise fra OPAK for å dokumentere feil og avvik i de utførte arbeidene.
- Utskiftning av inngangsdører til seksjonene i sameiet fortsatte frem til takproblemene startet.
- Dugnad ble gjennomført med sosialt arrangement på ettermiddag/kveld
- PC med adgangssystem/brikker gikk i stykke og kunne ikke reddes. Det var ikke bestilt backup eller skytjeneste slik at alle låser måtte omprogrammeres, nye brikker kjøpes inn og distribueres i tillegg til ny PC.
- Alle sykkelboder ble sjekket og umerkede sykler og annet som ikke skulle stå der ble fjernet.
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer ble igangsatt
- Montert rekkverk i midten ved rekkehusene/lavblokkene fra trapp og ned til gangveien
- Vask av garasjene
- Utskiftning av defekte sekker i avfallsbrønnene
- Skiftet bom inn til gangveiene etter gjentatte påkjørsler (!)
- Montert mulighet for å betale med kort/mobil i bom inn til gangveien
- Anskaffet nye skilter som viser sameiet/området
- Montert seksjonsnummer skilter på alle inngangsdører

- Montert dører for å "tette" nederst i siloene i Gamle Enebakkvei 73-79
- Utbedret diverse skader på bygningsmassen og i berørte leiligheter
- Avholdt diverse beboermøter ved forskjellige hendelser
- Utført malerarbeid der dette har vært nødvendig
- Byttet noen gavlvegger på boder
- Utført kontroll av felles avløpsrør i Gamle Enebakkvei 65
- Byttet dørpumper/arm i GE 69 og 71 til noen som ikke kan splittes (ikke settes ut av funksjon).
- Styret har startet opp bruk av «Vedlikehold og bærekraft» modulen i styrerommet.no (administrasjonsløsningen vi benytter) for å få kartlagt og registrert det som er utført av vedlikehold og kartlegge/registrere kommende behov for vedlikehold.

Oversikt over det som er planlagt å gjennomføres i år samt det som muligens skal tas tak i:

Styret vil måtte holde litt igjen på kostnader i påvente at takprosjektet og økonomien er avklart.

- Takproblemene må løses og de må ferdigstilles. Også det økonomiske rundt dette.
- Takene på GE 69 og GE 71 bør skiftes snarest mulig.
- Fortsette utskiftning av inngangsdørene i sameiet.•Styret prøver å få støtte av Oslo Kommune til utskiftninger i Gamle Enebakkvei 73-79 og 83-117 og da vil disse dørene prioriteres.
- Tvangssalg av en seksjon (er i rettsvesenet nå).
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer må gjennomføres.
- Takene i rekkehusene skal bli sjekket og bør bli fikset i år.
- Vask av garasjeanleggene blir nå utført årlig.
- Styret jobber med utfordringen med defekte vifter/ventilasjon i Gamle Enebakkvei 69 og 71 og hvordan dette kan løses.
- Fasadevask skal vurderes av styret (står på økonomien).
- Gavlvegger der det har løsnet murstein må utbedres (væravhengig).
- Mulig luftelukene på takene må skiftes til noen som er godkjente.
- Avklare mulighet for innglassing av balkonger og terrasser. Tas på ekstraordinært sameiermøte i løpet av året.
- Garasjedører og lignende på frisstående garasjer vil bli vedlikehold av vaktmester innenfor eksisterende faste avtale.
- Arbeide med «Vedlikehold og bærekraft» modulen i administrasjonsløsningen vi benytter slik at dette blir et godt og praktisk verktøy for styret og kommende styrer.
- Lage beredskapsplaner for hendelser som brann, vannlekkasjer, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet eller vann.

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 929 835	12 890 930	13 929 835	14 582 493
Ladeinntekter EL-bil		0	4 449	0	1 500
Andre inntekter	3	66 840	525 656	0	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 996 676**	**13 421 035**	**13 929 835**	**14 653 993**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 745	-60 630	-62 750	-74 182
Styrehonorar	5	-445 000	-430 000	-445 000	-526 112
Avskrivninger	14	-108 698	-112 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 125	-15 125	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-371 260	-353 065	-374 000	-393 000
Konsulenthonorar	7	-247 756	-266 586	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-7 045 998	-2 352 657	-1 525 000	-1 068 000
Forsikringer		-728 678	-677 480	-776 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-2 719 872	-2 356 380	-2 707 000	-3 114 000
Andre anlegg	10	-703 971	-746 129	-850 000	-640 000
Kostnader underutvalg		3 321	0	0	0
Energi/fyring		-62 982	-65 461	-80 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 928 464	-1 465 288	-1 548 000	-1 610 000
Andre driftskostnader	11	-3 411 042	-2 749 755	-2 564 000	-2 252 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 848 271**	**-11 651 037**	**-11 031 750**	**-10 868 694**
DRIFTSRESULTAT		**-3 851 595**	**1 769 998**	**2 898 085**	**3 785 299**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 626	22 419	0	0
Finanskostnader	13	-1 364 283	-1 104 525	-1 219 000	-2 550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 335 657**	**-1 082 106**	**-1 219 000**	**-2 550 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 187 252**	**687 892**	**1 679 085**	**1 235 299**
Overføringer:					
Udekket tap		-5 187 252	0		
Reduksjon udekket tap		0	687 892		

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	301 645	410 343
SUM ANLEGGSMIDLER		**301 645**	**410 343**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 982	34 962
Forskuddsbetalte kostnader		63 452	648 368
Driftskonto OBOS-banken		1 081 462	1 492 959
Sparekonto OBOS-banken		459 460	443 432
Sparekonto OBOS-banken II		19 593	679
SUM OMLØPSMIDLER		**1 669 950**	**2 620 400**
SUM EIENDELER		**1 971 595**	**3 030 743**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15,16	-21 585 346	-16 398 094
SUM EGENKAPITAL		**-21 585 346**	**-16 398 094**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 373 469	18 094 421
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 373 469**	**18 094 421**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		213 023	158 599
Leverandørgjeld		961 953	1 055 242
Påløpte renter		8 496	108 649
Annen kortsiktig gjeld		0	11 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 183 472**	**1 334 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 971 595**	**3 030 743**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang	Inge Aukrust	Bjørn Egil Sørensen
Karin Tanja De Wilde	Liss Mari Hansen	

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	9 033 972
TV/Internett	1 404 540
Energi	1 354 572
Vedlikeholdsfond	1 055 892
Trappevask	527 016
Heis	460 032
Parkering	93 811
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 929 835**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	20 327
Diverse, utleie plass	7 094
Lading av kjøretøy	18 418
Bom	21 002
SUM ANDRE INNTEKTER	**66 840**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-62 745
SUM PERSONALKOSTNADER	**-62 745**

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 445 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 218, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-153 893
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 693
Opak	-61 171
SUM KONSULENTHONORAR	**-247 756**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Protan as, takarbeid	-2 812 500
Anor as, rør og bad	-2 200 980
Murmester K.Gutormsen, nye entredører	-503 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 516 605**
Drift/vedlikehold bygninger	-641 096
Drift/vedlikehold VVS	-93 132
Drift/vedlikehold elektro	-47 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 330
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 554
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 030
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-309 387
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-77 978
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-8 910

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 045 998**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 487 139
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-1 229 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 719 872**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Strøm og nettleie	-703 972
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-703 972**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-119 834
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 640
Annet driftsmateriale	-4 127
Vaktmestertjenester	-1 067 475
Vakthold, 5 kvartaler bokført. Blir 3 kvartaler i 2025	-1 132 449
Renhold ved firmaer	-665 493
Snørydding	-35 563
Gressklipping	-132 500
Andre fremmede tjenester	-5 288
Kontor- og datarekvisita	-7 550
Trykksaker	-17 570
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 218
Andre kontorkostnader	-9 617
Porto	-50
Drivstoff	-15 756
Vedlikehold biler/maskiner	-89 718
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-6 173
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-33 082
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 411 042**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 592
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 034
SUM FINANSINNTEKTER	**28 626**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 364 283
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 364 283**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fuglehuske		
Tilgang 2022	24 000	
Avskrevet tidligere	-16 301	
Avskrevet i år	-7 333	
		366
Traktor 2020		
Tilgang 2021	698 234	
Avskrevet tidligere	-295 590	
Avskrevet i år	-101 365	
		301 279
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**301 645**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-108 698**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-21 585 346
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-21 585 346**

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.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken as, OBOS02		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	1 803 810	
Nedbetalt i år	438 061	
		-8 320 355
Obos-banken as, OBOS03		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-5 836 005	
Nedbetalt i år	9 336 005	
		0
Obos-Banken AS, OBOS04		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-14 150 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	96 886	
		-14 053 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 373 469**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**9 870 952**

Status økonomi varmtvann og trappevask

(gjelder de blokker/oppganger som har dette felles)

Varmtvann	Konto:	3603	4860	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	512 472	515 985	-3 513
	2014	512 472	597 807	-85 335
	2015	512 472	471 500	40 972
	2016	512 472	390 548	121 924
	2017	512 472	438 574	73 898
	2018	512 472	533 565	-21 093
	2019	512 472	519 175	-6 703
	2020	512 472	364 489	147 983
	2021	563 730	791 223	-227 493
	2022	652 028	1 176 980	-524 952
	2023	1 178 860	746 129	432 731
	2024	1 354 572	703 971	650 601
SUM		7 848 966	7 249 946	599 020

Trappevask	Konto:	3609	6360	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	271 044	211 672	59 372
	2014	271 044	154 371	116 673
	2015	202 866	206 025	-3 159
	2016	134 688	206 025	-71 337
	2017	230 016	137 350	92 666
	2018	134 688	240 888	-106 200
	2019	202 272	225 164	-22 892
	2020	208 416	245 905	-37 489
	2021	246 102	521 782	-275 680
	2022	350 722	413 220	-62 498
	2023	439 121	600 889	-161 768
	2024	527 016	665 493	-138 477
SUM		3 217 995	3 828 784	-610 789

Status avregning heiser

Det er vedtatt at inntekter og kostnader for heisene skal justeres slik at disse sammenfaller. I en periode har det vært vedtatt økt innbetaling for å dekke investeringen som ble gjort for nye heiser.

Heisene, avregning for felleskostnadene:
Inntekter føres på konto 3901
Kostnader føres på konto 6606

For 2023 (status pr 1.1.2024):
Inntekter: kr 460.021
Utgifter: kr 18.394

For 2024 (status pr 1.1.2025):
Inntekter: kr 460.032
Utgifter: kr 87.554

Ny status avregning pr 01.01.2025:
SUM innbetalt: 3.133.835
SUM kostnader: 3.534.326
Differanse: -400.491

Dette viser at forhøyede felleskostnader når det gjelder tidligere anskaffelse av nye heiser (gjelder Gamle Enebakkvei 69 og 71) snart vil kunne justeres ned. Virker som dette kan gjøres en gang i første kvartal 2026.

Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudhøgda II Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
Selskapsnummer: 5185 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 27.03.2025

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

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

§ 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8 VEDLIKEHOLD

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

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

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

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifikasjon av dette.

8.1 Vedlikehold av balkonger/terrasser

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

8-2 Avtrekk/lufting av leilighet

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

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold

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

9-2 Vannkraner, lekkasje m.v.

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

9-3 Pålegg om salg av seksjonen

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

9-4 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 ÅRSMØTETMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.3
Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

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

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

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

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6
Lek og unødig opphold er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beregnet til soverom.

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5185

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

INFORMASJON I FORKANT AV MØTET

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jørgen Fjeld er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

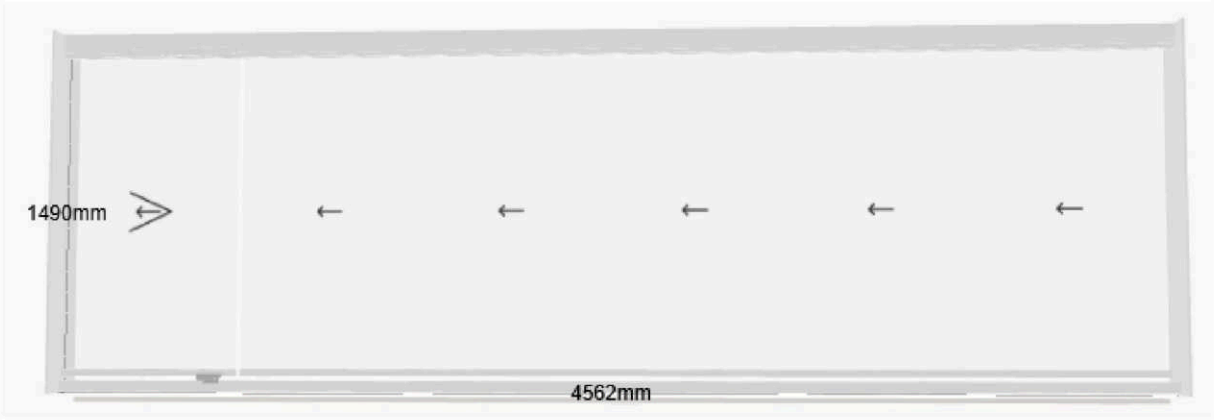
Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser, basert på en felles godkjent løsning. Hver seksjonseier kan, på egen regning, benytte seg av muligheten dersom tiltaket blir godkjent av kommunen. Styret har ansvar for at det blir utarbeidet og sendt én samlet byggesøknad for fasadeendringen.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

Vedlegg

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

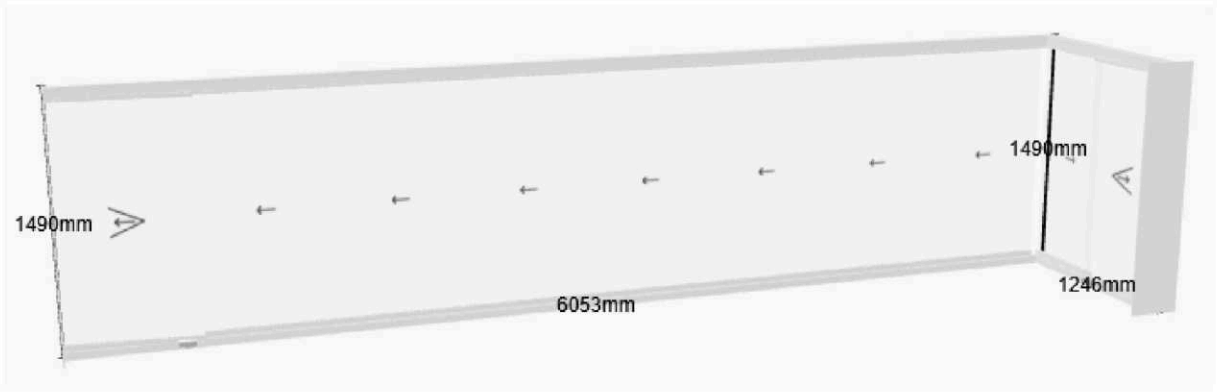
Skullerudhøgda 2 - Prisestimater

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



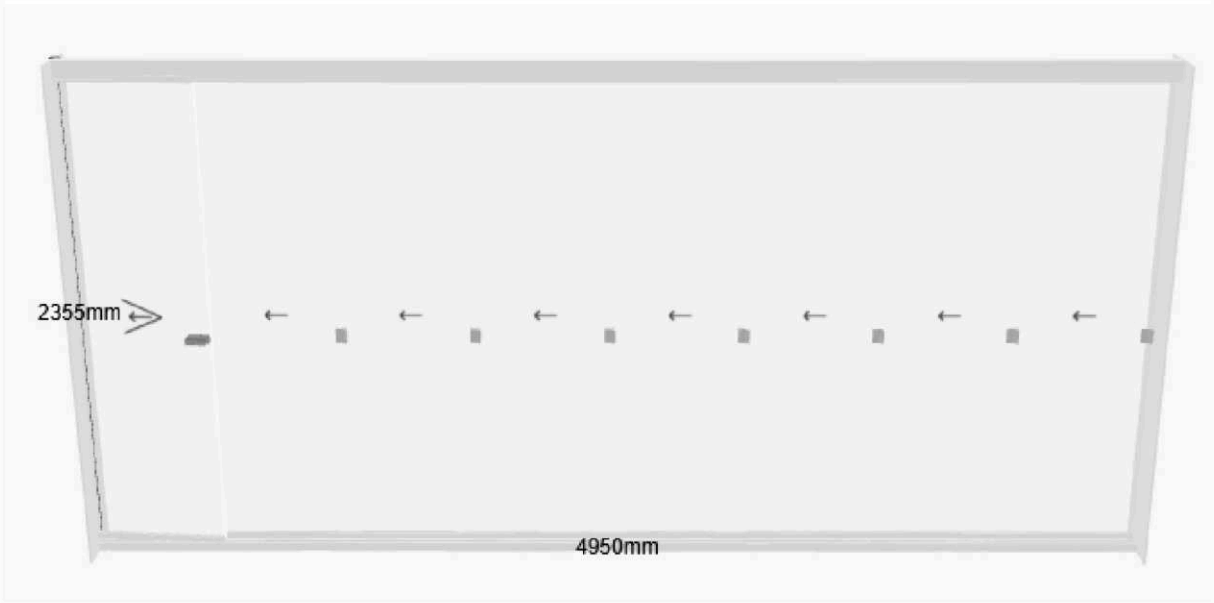


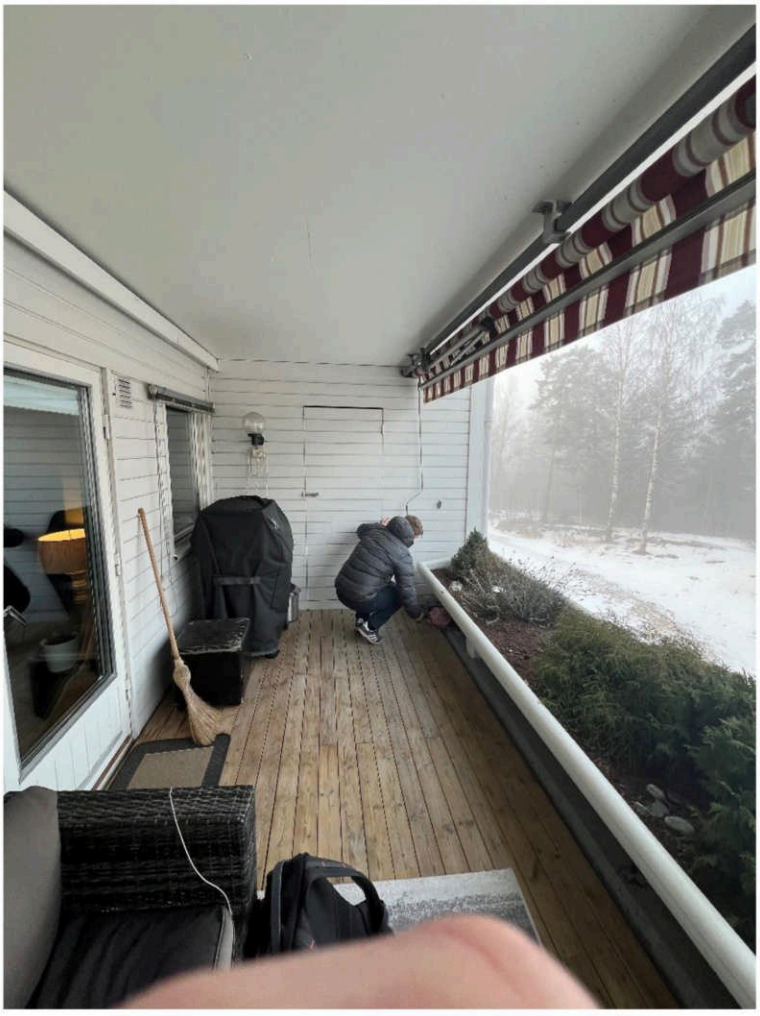
- Lav innglassing på kjøkkenside i nr. 57
- Inkluderer vannbrett, beslag til og tette hjørne under innglassingen og fastglass der rekkverket er åpent. 6 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 83.200,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere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



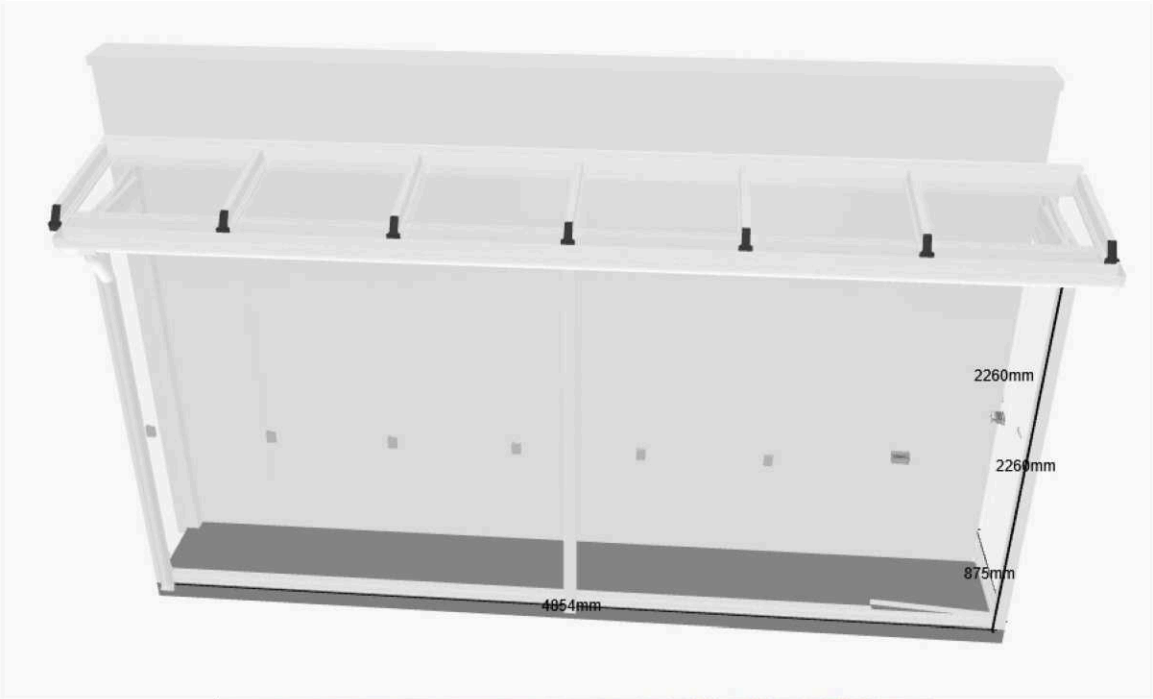


- Høy innglassing på stueside uten takløsning i nr. 55
- 10 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 81.500,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 69.300,- ferdig montert





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



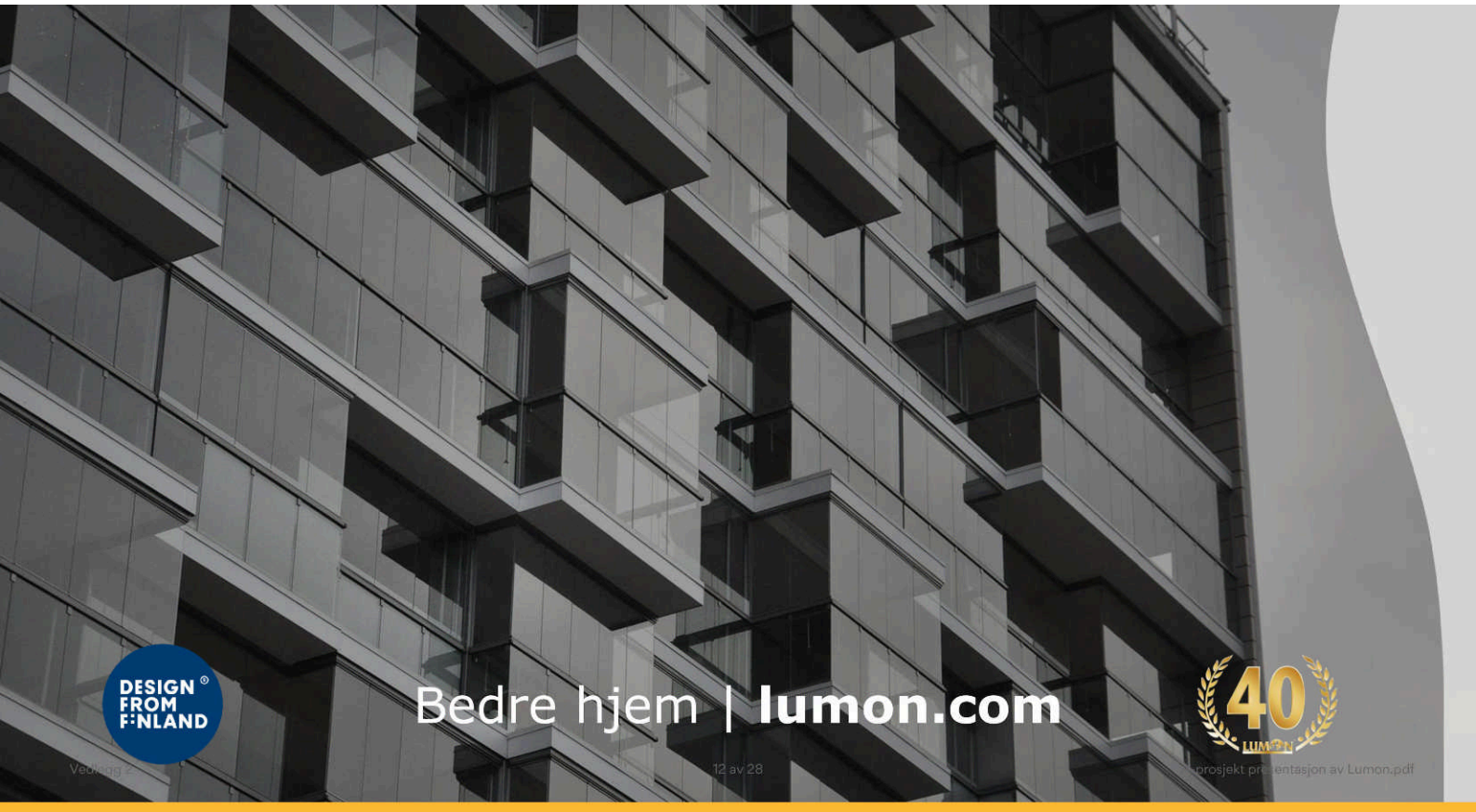




Lumon Norge AS – Anders Dammen

AGENDA

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


DESIGN FROM FINLAND
Bedre hjem | lumon.com
40



1978 1990 2000 2010 2020

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

Lumon – Egen fabrikk













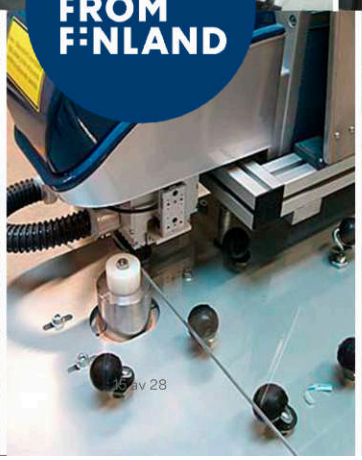






DESIGN ®
FROM
F:NLAND







LUMON


100%
RESIRKULERBARE
MATERIALER
LUMON


Lumon Balkonginnglassing

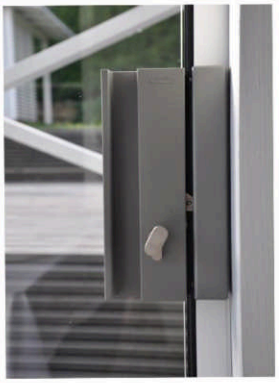




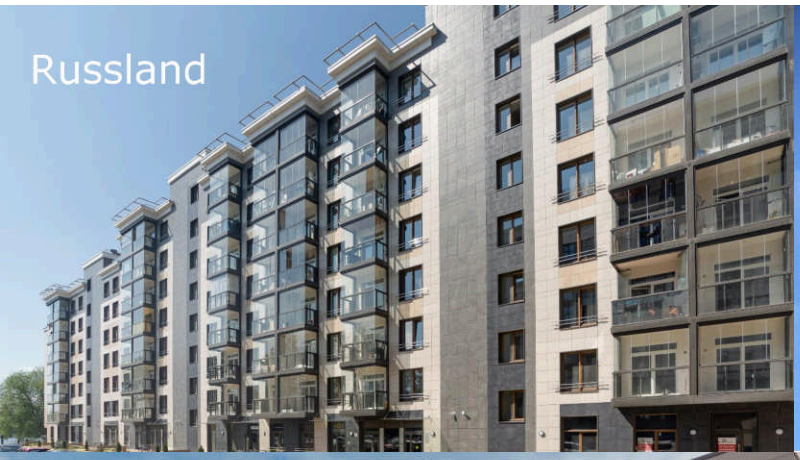


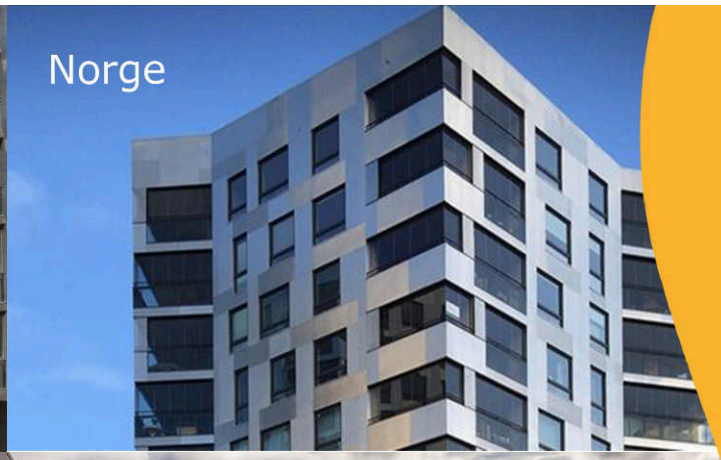






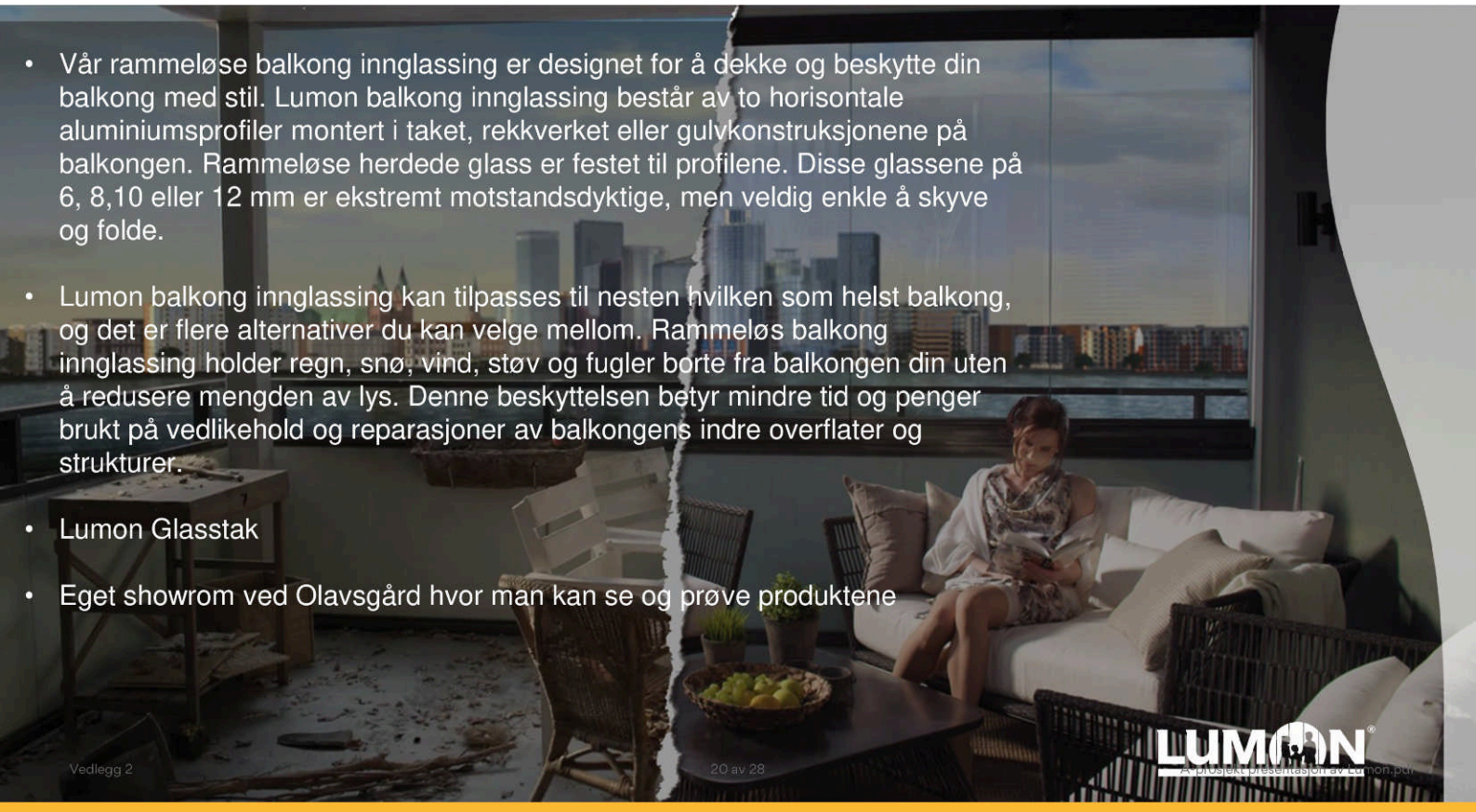



Russland


Norge


Tyskland


Sverige

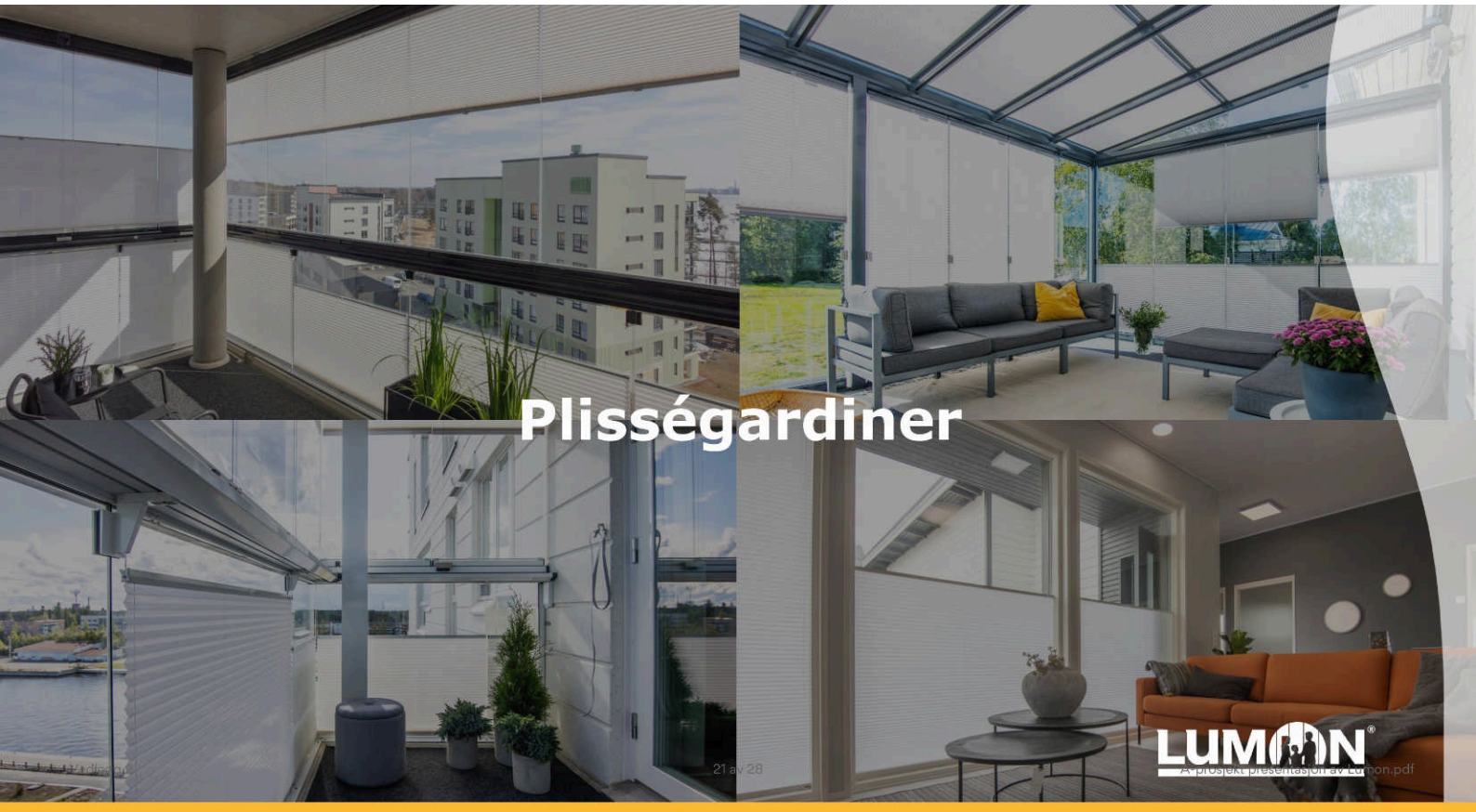


- Vår rammeløse balkong innglassing er designet for å dekke og beskytte din balkong med stil. Lumon balkong innglassing består av to horisontale aluminiumsprofiler montert i taket, rekkverket eller gulvkonstruksjonene på balkongen. Rammeløse herdede glass er festet til profilene. Disse glassene på 6,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

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

- Lumon Glasstak

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



Plisségardiner

Lumon – Serviceavdeling

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

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

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



Søknadsprosessen

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

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

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

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

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

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

Sameiet sine oppgaver i søknadsprosessen

Sjekkliste for byggesøknad om innglassing.

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

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


Bedre Hjem
Bedre Liv
Bedre Verden
LUMON

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jørgen Fjeld er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5185

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inge Aukrust er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Egil Sætrang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Aukrust er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

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

☐ For

☐ Mot

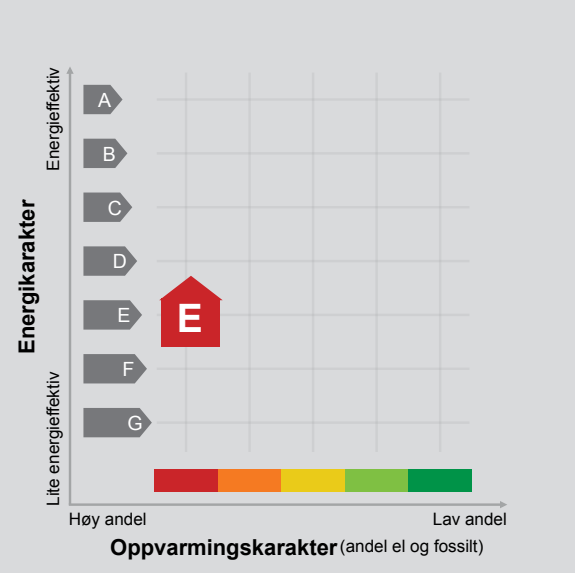
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81069948
Merkenummer	Energiattest-2025-228371
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gamle Enebakkvei 69	81069948	H0201	129	0	
Gamle Enebakkvei 69	81069948	H0210	123	0	
Gamle Enebakkvei 69	81069948	H0301	141	0	
Gamle Enebakkvei 69	81069948	H0310	135	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	224,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.1.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 835 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 912 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 835 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	8 835 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 835 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byplankontoret

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. bl. 7, Olaf Helsets vei	Journalnr. 87/1574
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	innlevert 3.4.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	
Anmelder	" " " " " "	

OSLO BYPLANKONTOR
002936 07 MAI 87
BIL.NR. 1/3

05 MAI 87
EKSPEDISJONEN

BG/LW JNR: 2869-2870-2933-2934-2935-2936 og 2937/87 yb-2
bg-b-17-w

GNR 168 BNR 43, OLAF HELSETS VEI 13
BOLIGBLOKK 7
BYGNINGSKONTROLLENS EKSP. AV 4.5.87.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Området er regulert til byggeområde for boliger i maks. 4 normal-etasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad 0.4 ifølge stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser av 4.1.80, S-2444.

Bygningsrådet fattet i møte 19.12.85 sak 393/85 følgende vedtak med 7 mot 1 stemme:
"1 Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og med hjemmel i bygningslov med vedtekt for Oslo § 7 dispenserer bygningsrådet fra reguleringsplan (S-2444) stadfestet 4.1.80 vedrørende parkeringsdekning for 2-roms leiligheter fra 0.9 til 1.2 plasser pr. leilighet tilsvarende 34 plasser i tillegg.

2. Bebyggelsesplanen godkjennes som vist på kart på Selvaag-Bygg journalstemplet Oslo byplankontor 27.8.85."

Byggemeldingen er i alt vesentlig i overensstemmelse med den vedtatte bebyggelsesplan og kan anbefales godkjent.

Kopi av reguleringsbestemmelsene vedlegges til orientering.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 25 MAI.87

Johan H Korsmo Hansen

Sunniva Jakhelln
planl.leder

B. Gaudernack

Berit Gaudernack
ark.ass.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. bl. 7, Olaf Helsets vei	Journal 87/1574
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 3.4.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	
Anmelder	" " " " " "	

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 3 JUNI

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
JNR. 02689 07.05.87
SEKR. AV: AVD.:

D 5 MAI 1987
EKSPEDISJONEN

Saksbehandler: E.Lund/KFK
J.nr. 2689/87

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo helseråd

Anmeldelsen gjelder boligblokk på fire etasjer + garasje i kjeller.

Første etasje vil bli på 625,8 m^2, annen etasje på 592 m^2, tredje og fjerde på 558 m^2. Garasjen vil bli på ca, 666 m^2.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Bygningen utføres i henhold til byggeforskriftene kap. 30, 31 og 34.
2. Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse 2.
3. Garasjen skal skilles fra resten av bygningen i henhold til bf.skr. kap. 34: 44 med branndekke / brannvegg A 120.
4. CO innholdet i luften i garasjen skal tilfredsstille kap. 47: 135.
5. Dører merket rød S skal være A 60 S.
6. Dører merket rød X skal være B 30 S.
7. Alle brannceller skal ha røykvarslere jfr. kap. 31: 4.
8. Brystninger på balkonger skal være i ubrennbare materialer (K1).

Oslo brannvesen, den 13. mai 1987

Brannforebyggende avdeling

Erling Falck Ytter
overingeniør

Erik Lund
overbrannmester

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. bl. 7, Olaf Helsets vei 87/1574
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3
Anmelder	" " " " " "

Journalnr.

Innlevert 3.4.87

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 JUNI 1987

05 MAI 1987
EKSPEDISJONEN

Saksbeh.: P. Sand/AKL
Støy : S. Sjølie

Sendes: Oslo bygningskontroll

Vinduer i fasader der det er innkjøring til garasje må ikke ha spalteventiler.
Evnt. ventilasjonskanal må utføres som støydempet ventil.

Om det monteres garasjeport, må denne anordnes slik at det ikke er fast kobling til bygningskonstruksjonen forøvrig. Dette for å unngå strukturoverført lyd.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
2. juni 1987

Jon Moseng
avd.overlege

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. bl. 7, Olaf Helsets vei	Journalnr. 87/1574
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	innlevert 3.4.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	
Anmelder	" " " " " "	

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

05 MAI 1987
EKSPEDISJONEN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUNI 1987

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

Oslo veivesen, den 4/6-87 K. Aune

Skj. B-13. 2000. Andvord.

NOTA nr. 003160

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

B-49.

OHO/BH

Matr.nr.	Journalnr.
168/43 m.fl. bl. 7	87/1574
Olaf Helseths v.	Dato 29.6.87
Arb.art. Boligblokk	

Kundens navn og adresse

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
Oslo 3

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
62105.-	6500.-	68605.-
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

KONTROLLERT
OHO

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 * 68 30 40

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Nybygg	Gamle Enebakkvei	87/1574
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)		**Gårdsnr.** / **Bruksnr.**
Boligblokk, blokk nr. 7.		168 / 43, 55 m/fl.
Adresse og telefonnr.		**Byggherre**
Holmenveien 19, 0374 Oslo 3 14 36 90		A/S Selvaagbygg

Herr

Ingeniør/plassjef Knut Bakke
Søkerens fagtittel og navn

Holmenveien 19,
Adresse

0374 Oslo 3
Poststed

14 36 90
Telefon nr.

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig):

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☐ Trehus (B) ☒ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ **utf.kl.** Normal

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.**

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 31.03.1987

Knut Bakke
Søkerens underskrift

Knut Bakke

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 31.03.1987

pr. pr. A/S SELVAAGBYGG
Byggherrens underskrift

Harald Hertzberg

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

tillates fortsatt hele arb.

Oslo bygningskontroll, den 7/7 -87

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. Andvord.

PF/SLV

Oslo kommune

Byplankontoret

Trondheimsveien 5IV, [redacted] 0560 Oslo 5
Sentralbord (02) 68 30 40

Selvaag-Bygg
Postboks 100
Vindern
0319 Oslo 3

Arkivnr. J. nr. 2276/84

Bes oppgitt ved svar:

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato 15 jan. 1986

Morten Gundersen/EPF
jur.sekretær

BEBYGGELSESPLAN FOR GNR 168 BNR 43,55 M.FL. -SKULLERUD

De underrettes herved om at bygningsrådet i møte 19.desember 1985, sak 393/85, fattet følgende vedtak med 7 mot 1 stemme:

"1. Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og med hjemmel i bygningslov med vedtekt for Oslo § 7 dispenserer bygningsrådet fra reguleringsplan (S-2444) stadfestet 04,01,80 vedrørende parkeringsdekning for 2-roms leiligheter fra 0,9 til 1,2 plasser pr.leilighet tilsvarende 34 plasser i tillegg.

2. Bebyggelsesplanen godkjennes som vist på kart fra Selvaag-Bygg, journalstemplet Oslo byplankontor 27.08.85."

Flertall: Heggen Larsen, Ekanger, Bennin, Sjøvoll, Skou, Hagen og Berg.

Mindretall: Melvold, som stemte for eget forslag sålydende:

"Atkomst til parkering kan ikke aksepteres. Parkeringa samles i egne anlegg slik at kjøring mellom blokkene unngås."

I henhold til bygningslovens § 27 nr 2 med vedtekt for Oslo kan De kreve saken forelagt fylkesmannen for Oslo og Akershus. Et eventuelt krav om dette må sendes Oslo byplankontor innen tre uker etter mottagelsen av dette brev.

./. Et eksemplar av byplansjefens saksfremstilling for bygningsrådet i møter henholdsvis 21.november og 19.desember 1985 følger til orientering vedlagt.

BYGNINGSRÅDETS SEKRETARIAT

Karl Inge Rommen
førstekonsulent

Morten Gundersen
juridisk sekretær

168/43 m.fl. bl. 7, Olaf Helsets vei 87/1574

Boligblokk 3.4.87

Søndre kontor for park- og idrettsanlegg

MOTTATT
8. FEB. 1989
Oslo Bygningskontroll

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

" " " " "

18 JAN. 1989

B. Ristad

<

Vedr. reanmeldelse av blokk 7, 8 og 9
Skullerud felt II er utomhusplan vurdert på nytt, ut fra tegning nr. 1729 U3 rev. B av 2.12.1988 v/Selvaagbygg
- beskrivelse av 19.12.88 vedlagt.
Park- og idrettsvesenet har ikke innvendinger til endringene.
Utomhusplanen kan anbefales godkjent.

Oslo, 02.02.89

Park- og idrettsvesenet

Ola Raade
Ola Raade
prosjektleder

Tore Næss
Tore Næss
hagekonsulent

Oslo Kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OHO/GB	87/1574	Odd Hanche-Olsen

168/43 M.FL. BL.7, OLAF HELSETS VEI
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG

Deres forslag til utomhusplan har vært forelagt Park- og idrettsvesenet som 02.02.89 finner å kunne anbefale denne godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 27. februar 1989

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

89-000171
00

Mask.: 168-0043 Jnr: 87/1574
Sted: Skullerud Felt XV - Blokk 7
Dato: 19.01.1989 Forfall: 19.01.1992

Vi tillater oss å minne om vårt tilgodehavende og henviser til postgiroblanketten som vi tidligere har sendt Dem.
Hvis beløpet allerede er betalt, kan De se bort fra dette varsel.

1. VARSEL/DATO

.....

Betalerens navn og adresse

A.S Selvaag Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Betalt
OSLO KOMMUNE
0 2 MARS 1989
REGNSKAPSDIREKTØREN
HOVEDKASSEN

Med hilsen
OSLO KOMMUNE
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen,
Møllergaten 39,
0179 OSLO 1

Betales til postgirokonto 4 34 47 19

H 1. VARSEL

Norske kroner	Øre
71940	00

Oslo Kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selvaagbygg v/Jarle Austad
Postboks 100 - Vinderen

0319 Oslo 3

Vår ref.	J.nr.
Hel/ks	530.3

Deres saksbehandler	Deres henvendelse av	Vår saksbehandler	Dato
Jarle Austad	21. febr. 1989	Trond Helland	6. sept. 1989

GNR. 168 BNR. 43 - PROSJEKT NR. 1729 OG 1731 - GEBYRER

Vi viser til Deres ovennevnte skriv vedrørende de reanmeldte boligblokkene og vårt mellomværende hva angår gebyrer.

Som det tidligere har vært diskutert, har man funnet å behandle de reanmeldte boligblokkene som nye prosjekter, idet de er svært forskjellig fra de opprinnelige.

Selvaagbygg har betalt fullt gebyr både for det opprinnelige prosjekt som skal utgå, og for det nye prosjekt. De vil da, i henhold til Oslo kommunes gebyrregulativ, få refundert 70% av bygningsgebyret på det opprinnelige prosjekt, og påvisningsgebyret i sin helhet for det opprinnelige prosjekt. I Deres brev foreslo De en annen løsning for påvisningsgebyret, men etter en samlet vurdering er vi blitt stående ved at det gamle prosjekt utgår, med de konsekvenser det får.

Det beløp Selvaagbygg får refundert, fremkommer som følger:

nota	innbetalt beløp bygnings-gebyr kr.	påvisnings-gebyr kr.	refunderes bygnings-gebyr kr.	påvisnings-gebyr kr.	blokk
87/4246	40.632	6.500	40.632	6.500	1
87/3693	63.368	6.500	63.368	6.500	2
87/3160	62.105	6.500	43.474	6.500	7
87/3161	62.105	6.500	43.474	6.500	8
87/3159	86.465	6.500	60.526	6.500	9
			251.474	32.500	

De vil motta en kreditnota på kr. 283.974 med det første.

Med hilsen
Oslo bygningskontroll

Trond Helland
kontorsjef

Astri Pedersen
fullmektig

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

89-000170
00

Mat.: 166-0043 Jnr: 87/1574
Sted: Skullerud Felt IV - Blokk 7
Dato: 19.01.1989 Forfall: 19.03.1989

Vi tillater oss å minne om vårt tilgodehavende og henviser til postgiroblanketten som vi tidligere har sendt Dem.
Hvis beløpet allerede er betalt, kan De se bort fra dette varsel.

1. VARSEL/DATO

.....

Betalerens navn og adresse

A.S Selvaag Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Betalt
OSLO KOMMUNE
02 MARS 1989
REGNSKAPSDIREKTØREN
HOVEDKASSEN

Med hilsen
OSLO KOMMUNE
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen,
Møllergaten 39,
0179 OSLO 1

Betales til postgirokonto 4 34 47 19

H

1. VARSEL

Norske kroner	Øre
26910	00

J. Greffe

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
168/43

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Gl.Enebakkvn. 69 Skullerud 2 -Boligblokk 7	Journalnr.	
Arbeidets og bygningens art	1 stk. personheis (Hydr.)	innlevert	OSLO KOMMUNE Heiskontrollen J.nr. 132/89
Byggherre	Selvaagbygg A/S		
Anmelder	Kone Heis A/S		

Last: 8 personer/ 630 kg.

Hast.: 0,7 -0,1 m/sek.

Heisen skal gå i en støpt sjakt fra kjeller til 4. etg. med 5 stopp.
Automatiske skyvedører settes inn i sjakten ved hver etasje som betjenes av heisen.
Branntrygt maskinrom ved siden av sjakt i kjeller med adkomst gjennom dør.
Heisstol av stålplater med 2 innganger som er utstyrt med automatisk skyvedør.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

Heiskontrollen
Oslo, 29.januar 1990.

O.E. Hansen
o.ing.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Heisattest.

132/89

Boligblokk

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olaf Helsets vei, blokk 7 Gl. Enebakkvn. 69 - Skullerud 2	Gnr.168, bnr.43 m.fl.	87/1574

Byggherre	Ansvarshavende
AS Selvaagbygg Holmenveien 19 0374 OSLO 3	Ing. Knut Bakke c/o AS Selvaagbygg Holmenveien 19 0374 OSLO 3

Dato

HEISKONTROLLEN

Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert herfra, Det forespørres om heisanlegget nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

15 SEPT. 1989

B. Bråtal

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN
Heisanlegget er kontrollert og funnet i orden.

Heiskontrollen, den 29/1 1990

O E Hansen

H 12. 1000. Andvord. 20169/75.

Oslo kommune
Park- og idrettsvesenet

MOTTATT
24. OKT. 1990
Oslo Bygningskontroll

Bygningskontrollen
Herslabsgate 19

0561 Oslo 5

Arkiv:

J.nr.:

Deres brev:	Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
		pro-tn-eh-01019	19.10.1990

168/43 M.FL. J.NR. 87/1574 - SKULLERUD FELT 2
OLAF HELSETHS VEI.

Vi viser til referat fra overlevering av utomhusanlegg 12.10.1990 v/ Selvaagbygg.

Under forutsetning av at anførte feil og mangler blir rettet på tilfredsstillende måte innen rimelig tid kan vi anbefale Bygningskontrollen å gi ferdigattest.

Park- og idrettsvesenet

Ola Raade
prosjektleder

Tore Næss
hagekonsulent

Vedlegg: Utomhusplaner i retur.

5-11-90

Postadresse: Kingos gt. 17, 0457 Oslo 4 Norge
Telefon: (02) 38 18 70
Telefax: (02) 71 52 13
Bankkonto: 6001.05.03623

OSLO VANN OG AVLØPSVERK

Kontor: Trondheimsveien 5V

Melding J.-nr.....

MOTTATT
01. FEB. 1991
Oslo Bygningskontroll

Herved meddeles at der for rørleggerarbeidets vedkommende intet er til hinder for å utstede ferdigattest for byggearbeidet på:

Matr.nr. Gamle Enebakkvn 69- Blokk 7

gr.nr. 168 br.nr. 43-45 på .....

Tilhørende: Selvaag-bygg

OSLO VANN- 29/1-91 OG AVLØPSVERK

OSLO VANN OG AVLØPSVERK *den* *19*

R. Samuelsen

Til Oslo bygningskontroll.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
A/S Solvnagbygg.	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
168 143 m/fl.	Olaf Aalrudsvei:

Bolig blokk

Sokkelleilighet.

Blokk.	Jur.	Ok. 1. Etg gulv.
4.	87/1571.	153,20.
5.	87/1572.	150,10
6.	87/1573	~~146,80~~
7.	87/1574	148,30
8.	87/1575	147,80
9.	87/1576	145,80
		143,30
13.	87/1577.	147,00

Dvs. som approbert.

Husvk. vegen Eidsvoll.

Oslo, den 22/12-87

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Byggherre A/S Selvaagbygg

G. nr	b. nr	Matr. nr	Arbeidssted
168	143	m.fl	Skullerud

Blokk 7 87/1574

Brukstillatelse

1) ~~Oslo~~ Byggekontr. vil ikke motsette seg at leilighetene blir tatt i bruk etter hvert som de ferdigstilles.

Forutsetningen er at de brannteknisk krav Oslo Brann-

Oslo, den .....

.....
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
G. nr b. nr Matr. nr /	Arbeidssted

Vesen har skilt i
møte den 19/12-88
er fulgt.

Oslo, den 11/9-89

A. Birkeland

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygn...

Byggherre	
A/S Selvaagbygg	
G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
168 / 43.m/fl.	Skulland.

Bl.f. Jnr. 89/1574

Kontroll av takoppbygning:

Varmt tak, 18 cm betong,
15 cm ekspandert polystyren,
innvendig takned løp.
Løst liggende taktekke
med singeloverdekning.

Kontroll av gavler:

Bærende gavler, 18 cm
betong, 15 cm mineralull,
bindingsverk, forkledningspapp og stålplater.

8/9-89 ØB

Oslo, den 4/9-89

Knut Bakke

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Byggherre: A/S Selvaagbygg

G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
168/143. m.fl.	Skullerud.

Blokk 7. Inn. 87/1574.

Kontroll av Ytterveggers

13 mm gipsplater, 0.10
plastfolie, 10 cm
mineralull, 36+98mm
lindingsverk,
forhudningspapp og
7/8" trepanel.

8/9-89 GB

Oslo, den 4/9-89

Knut Bakke

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Byggherre

A/s Selvaag bygg

G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
168/43.	m.fl. Skillerud.

Bl. T. jnr. 87/1574.

Dekker er armert og støpt etter tegn. nr.

1729. K. 7. 1.
K. 7. 2. B.
K. 7. 3.
K. 7. 4. A.

Alle tegninger er statisk kontrollert den. 15/2. 89.

Beliggenhet er kontrollert den 23/6. 88.

Oslo, den 28/3. 89

Knut Bakke

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo byg...

Byggherre	
A/S Selvaagbygg	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
168/143 m.fl.	Skullerud.

Blokk 7. j.nr. 87/1574.

Kontroll av skiver og dekker.

Skiver i garasje, 1-2-3 og 4de etasje er armert og støpt etter tegn nr.

1729. H. 7.1.
H. 7.2 A.
H. 7.3 A.
H. 7.4 A.
H. 7.5 B.
H. 7.6 A.
H. 7.7.

Oslo, den 28/3-89

Knut Bakke

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Byggherre
A/s Selvaagbygg

G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
168 / 143 m.fl.	Skullerud.

Blokk 17. jnr. 87/1574.

Blokka er fundamentert både på fjell og leire.
Sålebredd = b = 1,30 h = 0,30
armert Ø12 c/c 25.
betong C30.
Skjær t = 0,25 betong C30
bakvegg t = 0,20 betong C30
tegn. nr. 1729 E. 17.6.
1729 E. 11.

Langs bakvegg er lagt
isodren 53/100
overdekning 0,30
pukk E-12.

Hentet 14/9-88 AB

Oslo, den 12/9-88

Knut Bakke.
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
A/S Selvaagbygg	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
168/43 m.fl.	Skullerud

Bolig blokker
Blokk 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 13

Bnr. 87/1571-77

74

Grunnforhold

Grunnen varierer mellom fjell og leire.
På blokk 4 og 9 er der ca. 2/3 leire og 1/3 fjell - på tomtene.
Blokk 8 - fjell tomt.
Blokk 7 - mest leire - men fjell langs ene langveggen (vest)
Blokk 5, 6 og 13 er leirtomter.
All leirgrunn er fast.
Ved blandingsforhold
Undersprengtes fjellet og der fylles løsmasser (pukk)
under hele blokken.
Forslag til løsning av fundament
utføres ved ing. Grøner A/S.
Kopi sendes til oss.
Forenklet kontroll gjøs.

Oslo, den 13/1 88

Jean Robert
Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 68 30 40

PÅVISNING AV NYBYGG, KONTROLL AV BELIGGENHE

168/43 — Mätr. nr.

Blokk 5+6+7 — Byggets art

Beliggenhet påvist.

Utgangshøyde = _____ **m** avsatt på

.....

..... — Dato

..... — Underskrift

BELIGGENHET KONTROLLERT OG FUNNET I SAMSVAR MED PÅVISNINGEN.

Entreprenør foretar egenkontroll jf. b.h.t. godkjent plan

23/6-88 — Dato

Underskrift

TA GODT VARE PÅ DE PÅVISTE PUNKTER. VED NY PÅVISNING VIL NYTT GEBYR BLI INNKREVET.

Nr. 16.489 S & S A/S 11-83

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

nytt B.nr. 94

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. bl. 7, Olaf Helsets vei	Journal nr.	87/1574
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	3.4.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3		
Anmelder	" " " " " "		

1	V	16		31		46		61		76		91						
2	V	17		32		47		62		77		92						
3	V	18		33		48		63		78		93						
4	V	19		34		49		64		79		94						
5	V	20		35		50		65		80		95						
6	87	21		36		51		66		81		96						
7	87	22		37		52		67		82		97						
8	9/11	23		38		53		68		83		98						
9	9/11	24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

2 Kart +GAB sendt oppmålingsvesenet 2/7-87 EB

App.: 29/06-87 Igang: 13/01-88 Bruk: 15/9-89

B. till. kan gis til topp. 16/11-87 Wallo

Mvd

Kart sendt oppmålingsvesenet

SEND BYGGETILLATELSE

Til/fra topp grunnmur

16/11.87 RW

17-11-87 ip

Fra topp gv-

SEND BYGGETILLATELSE 24/10.88. JJ.

25.10.88 ip

Jnr. 87/1574

Sendes oppmålingsvesenet 19/1-89

Skj. B-15 5000. Andvord.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251451

Selger 1 navn
Madeleine Isabell Meyer

Gateadresse
Gamle Enebakkvei 69

Poststed	Postnr
OSLO	1188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

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

Beskrivelse: Det har dryppet noe vann av avløpet til vaskemaskinen og rørlegger er bestilt

Document reference: 38251451

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering i 2016, dokumentasjon foreligger
Arbeid utført av	Comfort bryn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av comfort bryn

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ligger lagret i boligmappen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nei, men alle fikk melding fra styret om at det var en vannlekkasje i sameiet 23.juli 2025. Vanntilførselen til noen blokker ble da stengt, men denne saken er ikke blitt mer omtalt på Vibbo fra styrets side.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2016
Arbeid utført av	Comfort bryn

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

Beskrivelse	Styret følger opp bygningsmassen

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

Beskrivelse	Ikke sett noe annet enn vanlige insekter sommerhalvåret.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av Comfort Bryn ifbm bad - foreligger dokumentsjon på dette arbeidet.
Arbeid utført av	Comfort Bryn

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251451

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet er ansvarlig for dette. Jeg er ukjent med firma som er blitt benyttet.
Arbeid utført av	Sameiet følger opp

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

Beskrivelse	Det har vært forslag om innglassering av balkonger i sameiet. Forslaget ble nedstemt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Har vært en sak ang tak i en naboblokkene. Kjenner ikke saken i detalj.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbedring av taket er under utredning. Tak og ventilasjon skal muligens oppgraderes. Dette følges opp av styret i sameiet. Ukjent når dette vil skje.

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

Beskrivelse	Jeg har hørt av andre i sameiet, at det var noen leiligheter i en annen blokk som hadde skjeggkre for et par år siden.

Document reference: 38251451

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Jeg har hørt at det for et par år siden var problemer med skjeggkre i en av de andre blokkene. Det har etter hva jeg kjenner til ikke vært et problem i denne blokken.

Document reference: 38251451

Tilleggskommentar

Jeg har ikke selv sett rotter eller lignende, men tror sameiet har satt opp rottefeller/ åtestasjoner utendørs. Det er mulig å innstallere lader for el-bil i garasjen.

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: 38251451

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine isabell Meyer	11791a67455c473d7c703e869b1106d6710afab1	17.12.2025 19:33:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251451

- 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gamle Enebakkvei 69 , 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 94, snr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18585-1725 **Referansenummer:** OM3188

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sven Landell

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.

Norsk Byggsakkyndig AS

Norsk Byggsakkyndig AS

Rapportansvarlig



Sven Landell

Uavhengig Takstingeniør

sven@landell.no

997 24 933

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

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.

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard på overflater, teknisk utstyr og innredninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjoner, leilighetskillende vegger og etasjeskillere i betong. Fasader kledd med plater og trepanel. Flatt tak tekket med papp/membran.
Vinduer med 3-lags energiglass fra byggeår. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass fra byggeår.
Østvendt balkong på ca. 8 m² med flott utsikt over fellesområdet.
Adkomst til bod på ca. 2 m². Lys og stikk montert. Lys montert i bod.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Fliser på gulv i bad, ellers laminat i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte glatte flater, malt tapet og malt MDF-panelplater i øvrige rom. Himlinger med malte glatte flater i alle rom.
Etasjeskillere av betong.
Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger. Byggeår tilsier at bygget ikke er utført med radonsperre. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.
Malt glatte dør i soverom. Fabrikkmalt glatt dør i bad fra 2016.
Plassbygd skap i soverom. Skyvedørsgarderobe i stue.
Dørtelefon med portåpner.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og dels vegger. Innredning med servantskap i hvit glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører med integrert ledlys, vegghengt wc og badekar med leddet glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Bad ble pusset opp 2016.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser på vegg over benk. Nye fronter og ny benkeplate 2014.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system i plast besiktet fra rørskap i kjøkkenbenk.
Avløpsrør av plast, observert i kjeller. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen.
Felles avtrekkssystem for kjøkken og bad. Egen vifteenhet fra 2016 plassert eksternt. Avtrekksventil på bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Felles varmtvannsberedere plassert i felles berederrom.
Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i bad.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.
ABC pulverapparat på 6 kg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

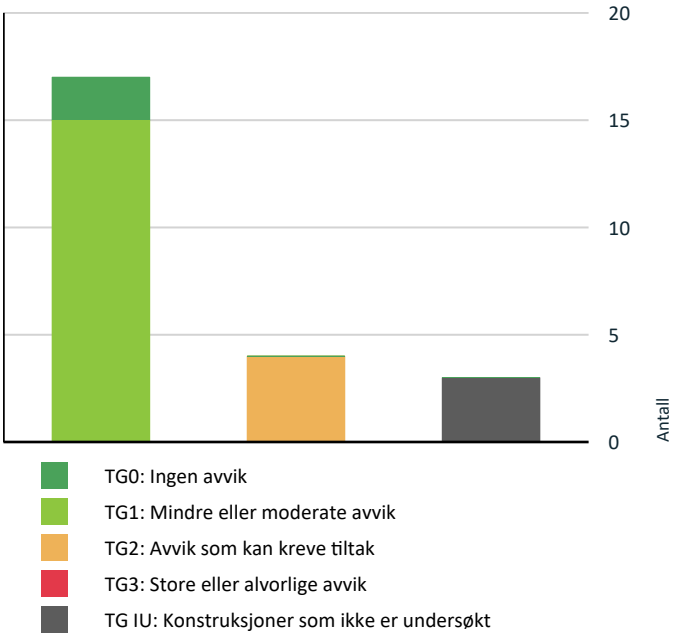
Boligbygg med flere boenheter

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

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Tilstanden er visuelt besiktet samt utført i henhold til eiers/rekvirents opplysninger og fremlagte dokumenter. Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer generelt nærmer seg en alder som normalt kan forventes av trevinduer og på bakgrunn av kombinasjon alder/slitasje må det påregnes at disse må skiftes i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På kort sikt anbefales vedlikehold som smøring av mekaniske deler og maling etc. for å forlenge levetiden.

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på ca. 8 m² med flott utsikt over fellesområdet. Adkomst til bod på ca. 2 m². Lys og stikk montert. Lys montert i bod.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk målt til 0.92 m.

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales.

TG 2 Andre utvendige forhold

Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjoner, leilighetskillende vegger og etasjeskillere i betong. Fasader kledd med plater og trepanel. Flatt tak tekket med papp/membran.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Fliser på gulv i bad, ellers laminat i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte glatte flater, malt tapet og malt MDF-panelplater i øvrige rom. Himlinger med malte glatte flater i alle rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG IU Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger. Byggeår tilsier at bygget ikke er utført med radonsperre. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

TG 1 Innvendige dører

Malt glatte dør i soverom. Fabrikkmalt glatt dør i bad fra 2016.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap i soverom. Skyvedørsgarderobe i stue.
Dørtelefon med portåpner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og dels vegger. Innredning med servantskap i hvit glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører med integrert ledlys, vegghengt wc og badekar med leddet glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Bad ble pusset opp 2016.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt glatt himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 75 mm. høydeforskjell på toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servantskap i hvit glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører med integrert ledlys, vegghengt wc og badekar med leddet glassdør. Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkkenbenk, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser på vegg over benk. Nye fronter og ny benkeplate 2014.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Ny kjøkkenventilator 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system i plast besiktet fra rørskap i kjøkkenbenk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, observert i kjeller. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Felles avtrekkssystem for kjøkken og bad. Egen vifteenhet fra 2016 plassert eksternt. Avtrekksventil på bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsberedere plassert i felles bererderrom.

TG 1 Varme generelt

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i bad.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

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

Tilstandsrapport

-Lys, stikk og varmekabler i bad. Samsvarserklæring foreligger hos eier.
-Målerbytte 2017. Samsvarserklæring er festet på dør til sikringsskap.
-Montering av avtrekksvifte i kjøkken. Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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?
    Nei

Generell kommentar

På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

ABC pulverapparat på 6 kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

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

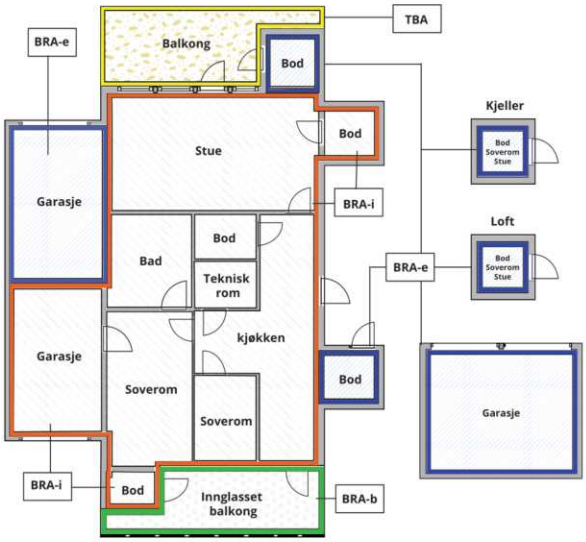
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	47	2		49	7
Bakkeplan		3		3	
SUM	**47**	**5**			**7**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, kott	Bod	
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker. Arealene er oppmålt til 47,39 m² nedjustert til 47 m². Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold.

Til orientering kan vedtekter endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie, er den eneste måten å få varig bruksrett foregå gjennom tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	45	2

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Sven Landell	Takstingeniør
	Madeleine Isabell Meyer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	94		123	32628.2 m²	IKKE O Eiendomsverdi.no PPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Enebakkvei 69

Hjemmelshaver
Meyer Madeleine Isabell

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skullerudhøgda II Boligsameie	49 / 18522	OBOS Eiendomsforvaltning AS	981026047

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane fra Skullerud stasjon samt buss i Enebakkveien. Skullerud ligger på innsiden av bomringen. Flott beliggenhet i sameiet med fri utsikt mot pent opparbeidete fellesarealer. Stille bomiljø. Kort vei til marka med flotte tur, trim og rekreasjonsmuligheter med bademuligheter i nøklevann og turløyper hele året. Nærbutikk, bussforbindelse i Skullerudveien samt ca. 5 minutter til Skullerud T-banestasjon.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Felles eiet tomt. Pent opparbeidet med gressplen og beplantning, asfalterte gang- og kjøreveier.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniøren ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bebyggelsen

Skullerudhøgda II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981026047 og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Sameiet består av 255 boligseksjoner. Den aktuelle seksjonen ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og kott. Fra stue er det utgang til en østvendt balkong på ca. 7 m² med bod på ca. 2 m². Andelen har også eksklusiv bruksrett til bod (nr. 123) på ca. 3 m² på bakkeplan og til garasjeplass i rekke på ca. 14 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.12.2025	Sendt via system	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025	Hjemmelsforhold, adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal	Innhentet		Nei
Eier	18.12.2025	Under befaring	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring, Lys, stikk og varmekabler i bad.	06.12.2016	COMFORT BRYN AS	Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.12.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	08.03.1969	Oslo Bygningskontroll	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

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.

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/OM3188

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av ny revisor

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

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

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

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

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

7. Ekstraordinær utbetaling av honorar

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

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

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

8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

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

trappeoppgang.

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt.**

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

Forslagsstiller: Styret

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

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

✓ **Vedtatt.**

12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

16. Prioritering av vaktmesterens arbeid

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

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

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

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

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

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

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

17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

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

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland
- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Følgende stilte til valg:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Stig Andersen

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Følgende stilte til valg:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

Følgende stilte til valg:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Enebakkvei 69, 1188 Oslo
Gnr. 168, Bnr. 94, Snr. 123, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251451

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kaja Fossberg

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 907 41 419

E-post: kaja.fossberg@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.
