NORDVIK

Gamle Enebakkvei 121

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamle Enebakkvei 121

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
36	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2 roms med balkong på 9 kvm! - Garasjeplass med lader- VV/internett inkl - Sentralt og markanært

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**91 060,-**
Totalpris	**3 691 054,-**
Fellesgjeld	**109 994,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 671,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gamle Enebakkvei 121!

En romslig 2-roms selveier med en herlig balkong som byr på morgensol. Leiligheten har en god internbeliggenhet i 3. etasje og fremstår som lys og innbydende. Store vindusflater slipper rikelig inn med naturlig lys og gir en luftig romfølelse.

Boligen ligger attraktivt til på populære Skullerud, et veletablert boligområde med nærhet til både byens fasiliteter og flotte naturområder. Området er spesielt populært for sin kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til kollektivtransport.

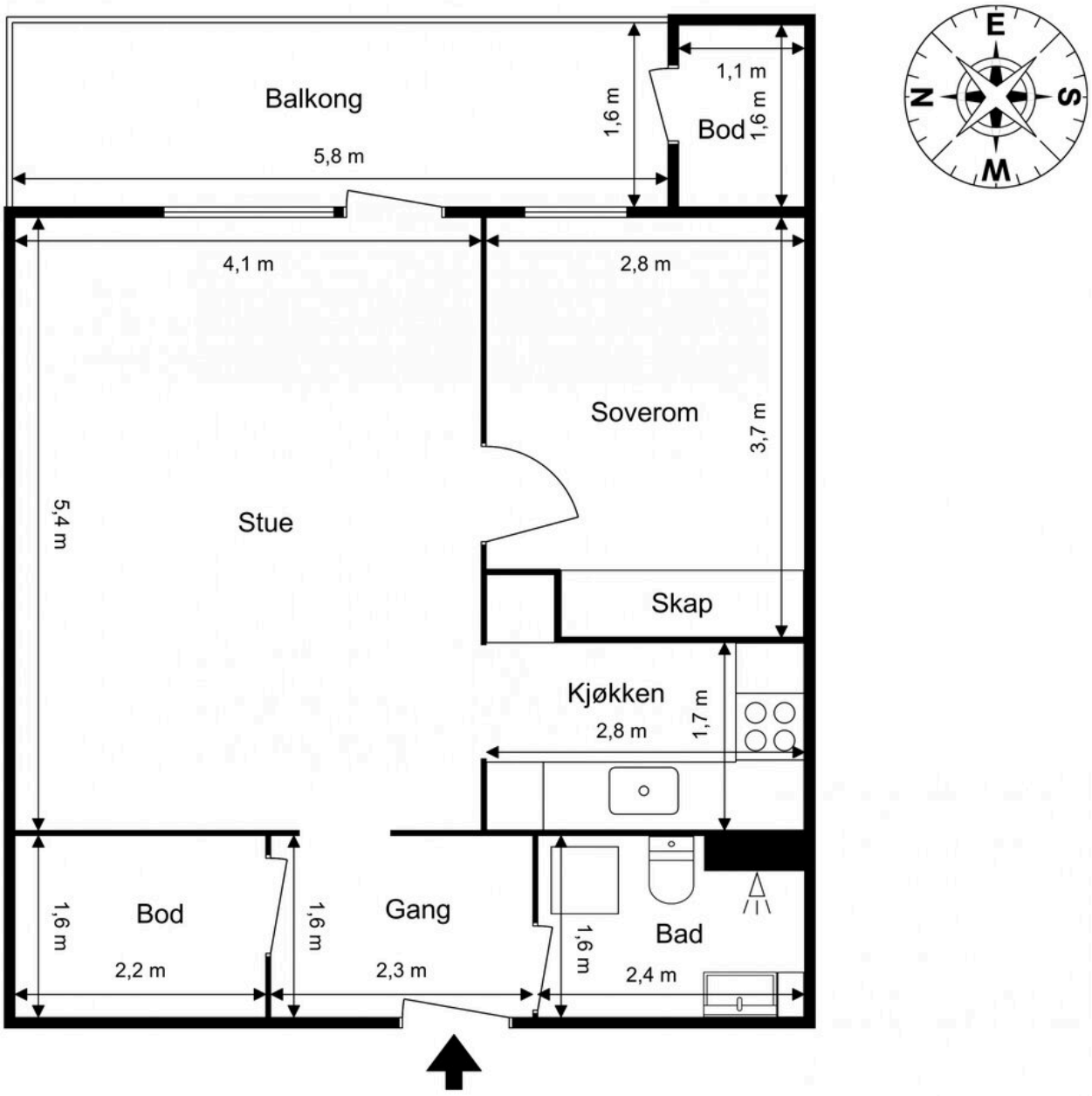
Høydepunkter:

- P-plass i felles garasjeanlegg m/EL
- Herlig østvendt balkong på 9 kvm
- Varmtvann og flex pluss avtale internett/TV inkl.
- Rikelig med lagringsplass i boder
- Umiddelbar nærhet til marka med fantastiske turmuligheter

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 54 kvm

Gamle Enebakkvei 121
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










HAMBURG






SAMSUNG






SAMSUNG


VELKOMMEN
TIL
VISNING



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0231/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Enebakkvei 121, 1188 OSLO
Gnr 168, bnr 95, snr 76 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kaja Lifang Holiløkk Jansen

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
109 994,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 599 994,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
89 970,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 060,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 060,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 704 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, ett soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm og en bod på balkongen på 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Fra entréen er det inngang til en innvendig bod. Boden benyttes i dag som kontor, men egner seg også svært godt til oppbevaring av klær, sko og andre eiendeler.

Stue:
Romslig og lys stue med god plass til sofa med

tilhørende møblement. De store vindusflatene slipper rikelig inn med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Det er også plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie.

Fra stuen er det utgang til en herlig østvendt balkong på 9 kvm med morgensol frem til tidlig ettermiddag i sommerhalvåret. Balkongen har god plass til utemøbler og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for avslappende stunder eller hyggelig selskap. I tilknytning til balkongen er det også en praktisk utvendig bod på 2 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ett greps blandebatteri fra FM Mattsson. Innredningen er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, åpen dusjløsning, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Parkering
Det medfølger en parkering i garasjen med tilgang til El-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Vi byttet toalett , vask og et skap inne på badet. Skrapet bort gammel fug og fuget nytt på gulv, tak og hjørner.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Fuget nytt inne på våtrom(bad).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble pusset opp sommer/høst 2024 - byttet skruer og spiker i Steni platene på fasaden - Rekkverket på verandaen ble vasket og malt - Pusset opp i garasjen med ny asfalt og nye boder - Nye heiser, satt opp av KONE.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport 26.06.26.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid.
- Harde vridere.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm

Kjøkken - Overflater og innredning:
- Det er enkelte estetiske skader i benkeplaten. - Det mangler fug mellom benkeplate og vegg. - Alder tilsier nedsatt funksjon.

Avløpsrør:
- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Vannledninger:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom:
- Bad fra byggeår 1990 med ukjent utførelse og tettesjikt.
- Enkelte sprekkene og skadede veggfliser. - Det mangler tilluft.
Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklyset inne på soverommet følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 567 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 671,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag og renter på lån
rehabiliteringsprosjekt 653,29
Felleskostnader 4 017,85

Punktet felleskostnader inkluderer: Varmtvann, biloppstillingsplass, vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester og tv-avgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 023 211,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 092 845,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skullerudhøgda Iv Boligsameie, orgnr. 975612252

Om sameiet
Sameiet består av 90 boligseksjoner på eiendommen gnr. 168 bnr. 95 i Oslo kommune.
Skullerudhøgda IV Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975612252, og ligger i bydel Østensjø.

Hjemmeside: https://vibbo.no/skullerudhogda-iv/om

Styret informerer pr. 08.06.2026:
- Økning av felleskostnader vurderes fortløpende og kan ikke utelukkes. Pr. nå er det ikke bestemt økning. Det er ikke planlagt nye vedlikeholdsprosjekt.
- Telia er vår tv/internett leverandør, flex pluss avtale som betyr at man har mulighet til å benytte raskere internett og færre poeng til tv eller omvendt mer poeng til TV valg og mindre hastighet, telia playbox med opptak og smart wifi ruter er inkludert.

Styrets beretning for 2025
Perioden som har vært:
- Styremøter/HMS.
- Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet.
- Ny tv/internettavtale med Telia.
- Oppfølging av skadesaker.
- Hogst av farlige trær.
- Digitalt parkeringssystem for gjesteparkeringen.
- Dugnad.
- Bestilt komprimatorbil.
- Feiing av uteområdene.

Fremtidige planer 2027–2028:
- Styremøter/HMS.
- Dugnad.
- Bestille komprimatorbil for avhenting av søppel.
- Innhente nye tilbud på forsikring i sameiet.
- Sperre for bruk av nøkler i inngangspartiet.
- Planlegge for nødvendig vedlikehold av vinduer, verandadører og inngangsdører.

For mer informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll til årsmøte 2026.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 109 994,-pr. 29.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207364339
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 262 576,00
Innfrielsesdato: 30.09.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208393405
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 9 857 677,00
Innfrielsesdato: 30.07.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207364339
Restsaldo: 2 854,70
Kapitalkostnader: 187,61
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208393405
Restsaldo: 107 139,88
Kapitalkostnader: 709,66
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 883,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er overskudd på kroner 794 567. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 656 392.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det blir avholdt minst 1 dugnad i året for vedlikehold av fellesarealer. Alle seksjoner plikter å stille med 1 person. Godtgjørelse utbetales til den som faktisk møter på dugnad, enten det er eier eller leietaker.
Søppelinnsamling skjer minimum 1 gang pr. år.

Dyrehold
Ved anskaffelse av dyr, skal dette meddeles styret for registrering, Enhver eier av hund er pliktig til å holde denne i bånd, og til å ta opp og fjerne dens ekskrementer. Hunder skal ikke luftes på våre fellesarealer.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 565043

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 928 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gamle Enebakkvei 121 ligger attraktivt til på populære Skullerud, et veletablert boligområde med nærhet til både byens fasiliteter og flotte naturområder. Området er spesielt populært for sin kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til kollektivtransport.

Fra boligen er det kort vei til både buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange unna, mens Skullerud T-banestasjon nås på ca. 10 minutter til fots. Herfra er det enkel og effektiv forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Med bil tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum.

Daglige innkjøp kan gjøres ved nærliggende dagligvarebutikker, og både Bøler Senter, Lambertseter Senter og Manglerud Senter ligger innen kort avstand. Her finnes et variert utvalg av butikker, serveringssteder, helsetjenester og øvrige servicetilbud.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere skoler og barnehager i nærområdet. Det finnes også et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter, med blant annet treningssentre, idrettsanlegg og ulike aktivitetstilbud for både barn og voksne.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Østmarka, populære Skullerudstua og Rustadsaga. Området har flere treningssentre, Nord-Europas største klatresenter, forretninger og servicetilbud.

Østmarka er et meget attraktivt turområde hele året, med et rikt utvalg av turstier om sommeren samt lysløyper om vinteren. Gode bade- og fiskemuligheter. Østensjøvannet ligger også i nærheten og er en av Norges rikeste innsjøer når det gjeldes vann- og sumpvegetasjon, noe som danner grunnlaget for et rikt fugle- og dyreliv. Den sentrale beliggenheten gjør vannet til et av landets mest benyttede rekreasjonsmuligheter.

Skullerud er et attraktivt og etterspurt boligområde som kombinerer naturnære omgivelser med gode kollektivforbindelser og et bredt servicetilbud, noe som gjør området godt egnet for både familier, par og enslige i alle aldre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort for eiendommen datert til 1991.

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-2444. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Skullerudbakken 46 - påbygg
Saksnummer: 202606302

Skullerudbakken 12 C - oppføring av takterrasse
Saksnummer: 202509972

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/168/95/76:
17.11.1988 - Dokumentnr: 79707 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1989 - Dokumentnr: 82782 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/4782
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 90 SEKSJONER

09.09.1991 - Dokumentnr: 46459 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:89
Sambruk vedr. parkeringstomt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 1900 kr. 3 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 118 424,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gamle Enebakkvei 121

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-... 118 elever, 13 klasser	7 min 0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	25 min 2 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	4 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km

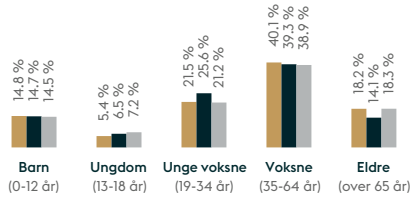
Offentlig transport

Skullerudbakken Linje 70N, 76	4 min 0.3 km
Skullerud Linje 2, 3	11 min 0.8 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.4 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	8 min 0.5 km
Skullerudhøgda barnehage (0-5 ... 55 barn	10 min 0.8 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 89 barn	15 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Leirskallen flerbrukshall	14 min
Rustad	17 min
Skullerud Sport Senter	12 min
EVO Bøler Senter	5 min

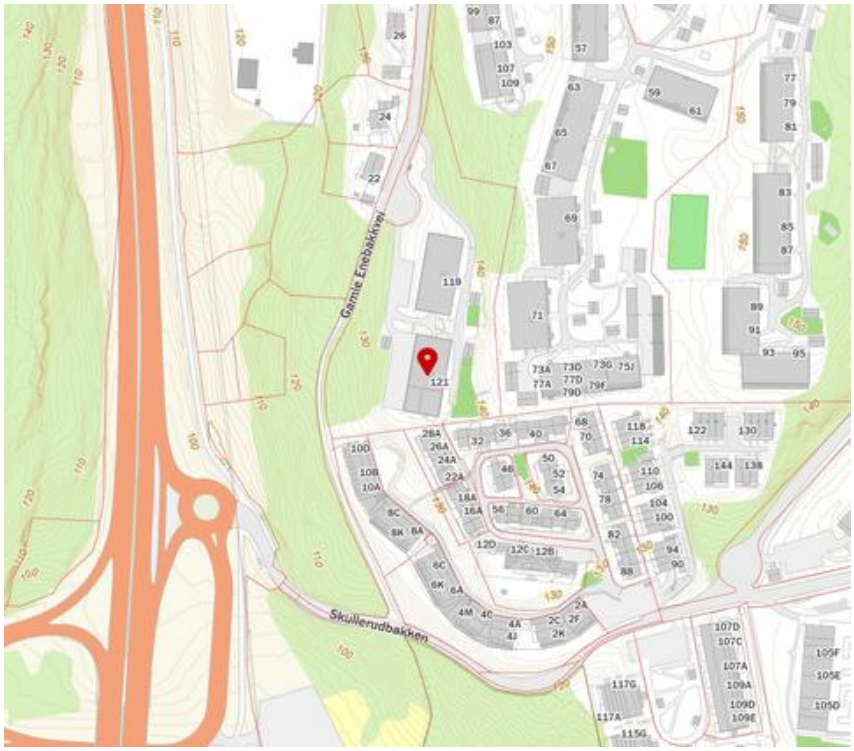
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— 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 2026

Gamle Enebakkvei 121
1188 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1990
BRA:	54 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	26.6.2026 (Gyldig til 26.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	5	1	0

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Gamle Enebakkvei 121
1188 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom -	- Bad fra byggeår 1990 med ukjent utførelse og tettesjikt. - Enkelte sprekkene og skadede veggfliser. - Det mangler tilluft.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid. - Harde vridere.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er enkelte estetiske skader i benkeplaten. - Det mangler fug mellom benkeplate og vegg. - Alder tilsier nedsatt funksjon.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.6.2026

Rapportdato
26.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kaja Lifang Holiløkk Jansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Enebakkvei 121, 1188 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	168	Bruksnr:	95	Festenr:	
Seksjonsnr:	76	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0301		

Byggeår: **1990**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**52**	**50** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**9**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**54**	**50**	**4**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Det medfølger også en garasjeplass i felles anlegg på ca. 11 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Øst vendt balkong på 9 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Øst vendt balkong på 9 m².

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering — **TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Oppsummering — **TG-2**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Observerte avvik:
- Det er enkelte estetiske skader i benkeplaten.

Beskrivelse:
Forholdet vurderes å gi redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling som følge av fuktpåvirkning.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Synlig avløp i plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering	TG-2

Synlig avløp i plast. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering	TG-2

Registrerte avvik medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

6.8 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Breder er i fellesanlegg i kjelleren og er en del av sameiet ansvar.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Våtrom — TG-3



Generell beskrivelse

Badet er fra byggeår 1990 og ingen fremlagt dokumentasjon.
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, åpen dusj, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

2026:
Det er ikke utført noe arbeid på konstruksjon, tettesjikt eller overflater.
Det er byttet toalett, servantskap og høyskap samt fuget alle hjørner.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Hulltaking er ikke utført da det er tilkomst via inspeksjonsluke på vegg i dusjsonen.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens bunnsvill. Fuktindikator er benyttet på bakside av gipsplate i dusjsone, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.	

Oppsummering **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**
Kostnadsestimatet er basert på full oppgradering med gjenbruk av innredning.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kaja L Holiløkk Jansen	9578-5999-4-3785785	2026-06-29 19:38:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0231/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Enebakkvei 121, 1188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Kaja Lifang Holiløkk Jansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565043
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi byttet toalett , vask og et skap inne på badet. Skrapet bort gammel fug og fuget nytt på gulv, tak og hjørner

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fuget nytt inne på våtrom(bad)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble pusset opp sommer/høst 2024 - byttet skruer og spiker i Steni platene på fasaden - Rekkverket på verandaen ble vasket og malt - Pusset opp i garasjen med ny asfalt og nye boder - Nye heiser, satt opp av KONE

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 26.06.26

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0231/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kaja L Holiløkk Jansen	**2026-06-29**

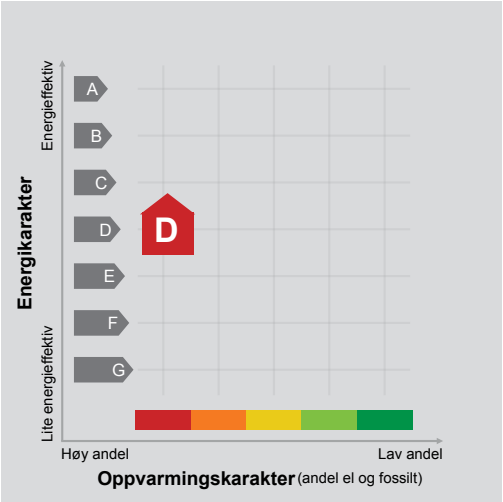
Identifikasjon

Kaja L Holiløkk Jansen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKULLERUDHØGDA IV BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81031061
Merkenummer	Energiattest-2025-224320
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.

SKULLERUDHØGDA IV BOLIGSAMEIE

Pkt. 6.2. endret på ekstraord. årsmøte 16.10.97
Pkt. 8 endret på årsmøte 26.03.03
Pkt. 7.4. endret på årsmøte 14.04.04
Pkt. 8 endret på årsmøte 7.3.2007
Pkt. 9.5 endret på ekstraord. årsmøte 13.11.2008
Pkt. 9.1 endret på ekstraord. årsmøte 13.11.2008
Pkt. 6.2, 6.3, 7.1, og 7.4 endret på årsmøte 10.03.2009
Pkt. 2.1, 6.1, 7.1, 7.2, 7.4, 9.2, 9.3, 9.5, og 9.6 endret på årsmøte 12.04.2010.
Pkt. 3, 7.4, og 8 er endret, samt nytt punkt 10 på sameiermøte 23.03.2011
Pkt. 2.4 og 7.6 er nye og pkt. 6.2 og 7.4 er endret på sameiermøte 20. mars 2014
Nytt pkt. 3.2, pkt. 8.3 og 11 – sameiermøte 16.03.2015
Endring i pkt. 2.1 pkt. 10 – sameiermøte 30.03.2016
Endring i pkt. 3.1, 5, 6.2, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2, 7.4, 8.3 og 9.5, samt sletting av pkt. 3.2 og nytt pkt. 2.5, 6.6, 7.7 og 7.8 – sameiermøte 29.03.2017
Endring i pkt 3, 6.5, 7.8 og 8.3 – sameiermøte 19.03.2018
Endring i pkt. 3, 5, og 7.3 –årsmøte 26.03.2019.
Endring i pkt 7.1, 7.6 og 9.5 årsmøte 26.03.2021

1. FORMÅL

Disse regler er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er fattet i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt bomiljø som alle sameierne kan trives i.

2. FELLESAREALER UTE

2.1 Parkering

Sameiet benytter P-service AS for håndtering av vedtatt parkeringsbestemmelser på sameiets område. For mer info kan dere kontakte P-service på tlf 41255384.

Parkering av motorkjøretøyer er ikke tillatt på gangveier, samt på adkomstveien til sameiet. Alle sameiets gjester henstilles til å benytte gjesteparkering på blokkenes nedside.
Overtredelser kan medføre borttauing på eiers regning.

Hensetting av tilhengere og ikke registrerte kjøretøyer skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.

Gjesteparkeringsplassene skal forbeholdes sameiets gjester. *Husk p-kort*.
Beboerne skal benytte egne parkeringsplasser.

2.2 Kjøring

På adkomstveien på fremsiden av sameiet (inngangssiden) tillates kun kjøring av bevegelseshemmede og tyngre transport, jfr. oppsatte skilt. Motorsykkel eller moped kjøring er ikke tillatt. Kjøring og parkering på sameiets plener og plantefelt skal ikke forekomme.

2.3 Beplantning
Hogst eller annen fjerning av sameiets beplantning er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

2.4 Lek
Lek skal foregå på dertil egnede plasser, og foregå på en slik måte at skader unngås og sameiere ikke sjeneres unødig. Lekeplassene er primært beregnet på de minste barna, men større barn kan benytte plassene når dette ikke skjer til fortrengelse for de små. **Støyende lek skal ikke forekomme etter kl. 21.00 (gjelder alle dager)** Styret har fullmakt til å sette mer restriktive regler om dette viser seg nødvendig.

2.5 Fyrverkeri
Fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets fellesområder.

3. GARASJENE
Parkeringsplassen skal kun brukes som oppstillingsplass til bil og andre motorkjøretøy, m.a.o. så er det ikke en lagringsplass for f.eks. bildekk, møbler, verktøy m.m. Avskiltet kjøretøy har maks lov til å stå i garasjen i 2 måneder, og må i denne tidsperioden være flyttbar/kjørbar.

Bilvask, bilreparasjoner, røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i garasjene. Garasjeportene skal holdes lukket/låst, og beboer skal benytte sin egen parkeringsplass.

Styret gis tilgang til garasjene på baksiden av 121 (bakkeplan) for å kunne utføre nødvendig vedlikehold av garasjeportene.

4. SYKKELBODER
Sykkelbodene skal holdes ryddige og låst.

5. SØPPELBOD
Kun husholdningsavfall skal kastes. All søppel skal pakkes inn og kastes i innkast lukene. (firkanta luker)
Papp/papir skal brettes og kastes i egne innkast luker. (avlange luker)
Glass og metall skal resirkuleres, og sameiet har returpunkt for dette på baksiden av 121.
Annet avfall, som f.eks. utrangerte elektro/husholdningsutstyr og møbler må beboerne selv besørge bortkjørt.

6. OPPGANGER

6.1 Låsing
Utgangsdørene skal være låst til enhver tid.

6.2 Gjenstander i korridor
Det er ikke tillatt å plassere noen typer gjenstander i korridor/gang, med unntak av dørmatte.

6.3 Vask
Trappevask utføres hver fredag av rengjøringsfirma. Dørmatter skal fjernes.

6.4 Takluke
Takluken er beregnet på inspeksjon av tak, og for utslipp av røyk ved brann. Luken skal til enhver tid være lukket.

6.5 Postkasseskilt
Postkasse skiltene skal være enhetlig. Seksjonseier plikter å anskaffe skilt, også ved utleie. Klistrelapper er ikke tillatt og disse vil bli fjernet.
Postkasseskilt bestilles på www.skiltservice.com

6.6 Lek i fellesområder
Lek og unødig opphold i inngangsparti, korridor, trappeoppgang og garasjer er ikke tillatt. Bruk av tohjulinger/minibord og liknende skal kun brukes utendørs. Fotball spilling er forbudt på fellesarealer både innen- og utendørs.

7. LEILIGHETEN

7.1 Ro i leiligheten
Man skal generelt ta hensyn til naboer, men mellom kl 22:30 og kl 08:00 skal det være alminnelig nattero i bygningen. (Leiligheten, terrasse, korridor og inngangsparti)
Ved større selskapeligheter/oppussing skal naboer i grenseliggende leiligheter varsles på forhånd.
Boring, banking o.l samt støyende hobbyer, er ikke tillatt på søndager og helligdager, før kl 08:00 og etter kl 19:00 på hverdager og før kl 09:00 og etter kl 17:00 på lørdager.

7.2 Lufting
Lufting av leiligheten må skje gjennom vinduene og terrassedør, og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang.
Ved fravær og spesielt i den kalle årstiden må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke får frostskade.

7.3 Vannkraner
Alle kraner skal skrues godt igjen, slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC, o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v. skal utbedres. Utgiftene til dette skal dekkes av sameieren. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet.
Ved skade eller lekkasje på VVS- anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngrep nødvendig, ta kontakt med rørlegger og varsle styret umiddelbart.

7.4. Terrassene
Gressmatter o.l. må fjernes fra terrassen om vinteren, dette for å forhindre vannansamling og lekkasjer. Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvann har fri drenering på sin terrasse.
Terrassene skal ikke brukes som lagringsplass for gjenstander som naturlig ikke hører hjemme der. Vurderer styret at det foreligger f. Eks brannfare, kan det kreves adgang til leiligheten/terrassen for å få dette fjernet. Dette vil skje på seksjonseiers regning og risiko.
Det er ikke tillatt å banke tepper o.l. fra terrassen. Det er ikke tillatt å henge tøy slik at det er synlig fra vei. Løse gjenstander må ikke plasseres på gesimsen/rekkverket.

Vedrørende røyking på terrassene: Sneiper **skal ikke** kastes ut fra balkongen.

Grilling med kull og engangsgriller er forbudt. Gass og elektrisk grill kan benyttes, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Eier er ansvarlig for at treverk på verandaen blir beiset når styret anser det for å være nødvendig. Alle verandaer skal ha lik farge. Styret informerer om navn og farge på beisen. Blir ikke beising utført av den ansvarlige, kan styret få jobben utført av firma på eiers bekostning.

Mat gir grobunn for økning av uønskede dyr på området bl.a. måker og rotter, det er derfor ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder.

7.5 HMS
Eier er ansvarlig for at påkrevd utstyr som røykvarsler og slukkeutstyr (brannslukkingsapparat/ brannslange) er på plass i leiligheten.
Beboer er ansvarlig for vedlikehold. Med vedlikehold menes batteri skift minst en gang i året, jevnlig test av røykvarsler. Brannslukkingsapparatet bør også kontrolleres en gang i året.

7,6 Skadedyr
Oppdages skadedyr(f.eks mus, rotter, skjeggkre, maur, kakerlakker etc.) i en leilighet eller fellesområde, kontaktes styret omgående for informasjon.

7.7 Vannlekkasje
Vannlekkasje som fører til skade på naboleilighet og der hvor vannskaden utløser bruk av sameiets forsikring på grunn av manglende/utilstrekkelig vedlikehold eller av andre grunner som tilskrives eiers ansvar, vil seksjonseier bli belastet egenandelen sameiets forsikringsselskap krever.

7.8 Ventilasjon
Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Se vedlegg til husordensreglene og ta kontakt med styret for mer informasjon.
Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen for øvrig.
Seksjonseier plikter å vedlikeholde/oppgradere anlegget. Det anbefales at kanal mellom kjøkken og bad samt motor renses hvert år p.g.a. brannfare.
Se vedlegg til husordensregler

8. FASADER

8.1 Innglassing av verandaer
Innglassing av verandaer kan kun utføres etter at tillatelse og godkjenning fra styret foreligger. Navn på firma som skal brukes er: Farstad profilsystemer. Dette for å ha enhetlig utseende på alle verandaer.

8.2 Andre endringer på terrasser/fasader
Ytre monteringer eller innkledning av terrasser, eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

8.3 Paraboler
Forbudt i vårt sameie.

9. DIVERSE

9.1 Skade, feil eller mangler
Sameieren må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen forøvrig.
Foreldre stilles økonomisk ansvarlig for skade som forvoldes av deres barn.

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

9.2 Dyrehold
Ved anskaffelse av dyr, skal dette meddeles styret for registrering, Enhver eier av hund er pliktig til å holde denne i bånd, og til å ta opp og fjerne dens ekskrementer. Hunder skal ikke luftes på våre fellesarealer.

9.3 Utleie
Fremleie/utleie av leiligheter skal meldes til styret for registrering. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder for sameiet til enhver tid.

Leietaker er forøvrig ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboere. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter/husordensregler og at regelverket blir fulgt opp.

9.4 Forretningsdrift
Beboere som ønsker å drive forretnings-, næringsvirksomhet, musikk eller sangundervisning i leiligheten, må på forhånd innhente styrets godkjenning til dette. Ved evt. godkjenning fra styret, plikter beboeren å følge de retningslinjer og pålegg som styret da setter.

9.5 Dugnad
Det blir avholdt minst 1 dugnad i året for vedlikehold av fellesarealer. Alle seksjoner plikter å stille med 1 person. Godtgjørelse utbetales til den som faktisk møter på dugnad, enten det er eier eller leietaker. Søppelinnsamling skjer minimum 1 gang pr. år.

9.6 Utfyllende husordensregler
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

10. NØKKELBRIKKER TIL FELLESOMRÅDENE

Det er kun styret som har anledning til å bestille/sperre brikkene på vegne av eier. Bestilling av brikker skjer ved å sende mail til styret det samme gjelder om brikker er mistet, styret varsles slik at brikken blir sperret.
Styrets mail: skullerudhogda4@styrerommet.net

11. KLAGER

Klager som rettes til styret skal være skriftlig, enten ved å legge brev i styrets postkasse eller sende styret mail til følgende adresse: skullerudhogda4@styrerommet.net

Vedlegg ventilasjon, pkt 7.8

Ventilasjonsanlegget skal trekke matlukt fra kjøkken samt fuktig luft ut fra badet.

Rør nr 1 er trukket fra badet og inn på kjøkkenet, og rør nr 2 er koblet sammen med fellesanlegget.
Røret til venstre (1) trekker luft fra badet, og røret til høyre (2) fører luften fra badet og kjøkkenet ut fra leiligheten. (Merk at disse vil være omvendt dersom badet er til høyre for kjøkkenet)
For at ventilasjonen skal fungere så trengs det korrekt type motor (3) slik som på bilde, samt en hette (4) koblet sammen med motor.
Motor og hette har merkenavn Villavent.
Tips fra Styret:
Aarseth Boligventilasjon AS (boligventilasjon.no) selger, monterer og utførerservice/rens av motor/hette fra Villavent.



V E D T E K T E R

for

Skullerudhøgda IV Boligsameie – org. nr. 975 612 252

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. juni 1990

Revidert i sameiermøte den 2. mars 1999.

Revidert i sameiermøte den 7. mars 2007

Revidert i sameiermøte den 13.november 2008

Revidert i sameiermøte den 30. mars 2016

Revidert i sameiermøte den 29. mars 2017

Revidert iht. ny Eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 i årsmøte 19.03.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skullerudhøgda IV Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.11.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 90 boligseksjoner på eiendommen gnr. 168 bnr. 95 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

***2*-2 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

*(*1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Årsmøte 20.mars 2014 har godkjent installering av kamera og videoovervåking av sameiets fellesarealer.
Overvåking vil skje i.h.t de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Valgkomite består av 2 medlemmer og velges for ett år.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0231/26 . Vår ref.: 1253-1-76 Dato: 29.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda IV Boligsameie
Organisasjonsnr:	975612252
Seksjonseier:	Jansen, Kaja L. Holiløkk
Medeier:	
Leilighetsnummer:	76
Adresse:	Gamle Enebakkvei 121, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	168
Bnr.	95

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565043.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellesutgiftene er inkl.varmtvann, biloppstillingsplass, vedlikehold, trappevask, vaktmestertjenester og TV-avgifter. NB! Fyring er ikke inkludert!. Det følger bruksrett til enten garasje/parkeringsplass/carport til hver seksjon. Det er el-bil lader på alle garasjeplassene. Hver seksjon har bruksrett til en garasjebod. For bestilling av nøkler, kontakt styret, e- post: skullerudhogda4@styrerommet.no Alle må ha like skilt på postkassene. Styret kan være behjelpelig med bestilling av postkasseskilt. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Seksjonseiere som leier ut sin(e) seksjon(er), har ansvar for å oppdatere skilting ved bytte av leietakere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207364339
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	262 576,00
Innfrielsesdato:	30.09.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208393405
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	9 857 677,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 671,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avdrag og renter på lån rehabiliteringsprosjekt	653,29	
Felleskostnader	4 017,85	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	74,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 637,-
Annen formue:	13 883,-
Gjeld:	111 407,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207364339
Restsaldo:	2 854,70
Kapitalkostnader:	187,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208393405
Restsaldo:	107 139,88
Kapitalkostnader:	709,66
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 994,58,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bente Hage, e-post: skullerudhogda4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1253
SKULLERUDHØGDA IV BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA IV BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
24. juni 2026 kl. 18:00, Langerud sykehjem .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA IV 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

Bjørn Amble er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1253 Styrets beretning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- John-Ingvar Lindland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. CV_styreleder_JIL.pdf



Skullerudhøgda Boligsameie Felt 4
Gamle Enebakkvei 119 - 121

Styrets beretning for 2025

Perioden som har vært:

· Styremøter/HMS

· Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet

. Ny tv/internettavtale med Telia

. Oppfølging av skadesaker

. Hogst av farlige trær

. Digitalt parkeringssystem for gjesteparkeringen.

· Dugnad

· Bestilt komprimatorbil

· Feiing av uteområdene

Fremtidige planer 2027 -2028

· Styremøter/HMS

· Dugnad

· Bestille komprimatorbil for avhenting av søppel

. Innhente nye tilbud på forsikring i sameiet.

. Sperre for bruk av nøkler i inngangspartiet

· Planlegge for nødvendig vedlikehold av vinduer, verandadører og inngangsdører

SKULLERUDHØGDA IV BS
ORG.NR. 975612252, KLIENTNR. 1253

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 157 387	4 093 697	7 236 000	5 157 386
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 157 387**	**4 093 697**	**7 236 000**	**5 157 386**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-237 547	-249 846	-262 000	-262 000
Styrehonorar	4	-200 000	-160 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-9 219	-8 719	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-206 570	-198 625	-208 500	-217 883
Konsulenthonorar		-174 320	-10 585	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-100 932	-10 844 675	-2 737 000	-238 651
Forsikringer		-316 153	-299 685	-360 000	-403 200
Kommunale avgifter	7	-896 100	-790 112	-877 800	-941 576
Energi/fyring	8	-381 009	-363 782	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-668 015	-629 058	-652 000	-687 334
Andre driftskostnader	9	-477 178	-386 867	-551 000	-409 101
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 667 043**	**-13 941 954**	**-6 317 300**	**-3 844 014**
DRIFTSRESULTAT		**1 490 344**	**-9 848 257**	**918 700**	**1 313 372**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 785	22 910	0	0
Finanskostnader	11	-702 662	-225 443	-656 000	-656 980
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-695 877**	**-202 533**	**-656 000**	**-656 980**
ÅRSRESULTAT		**794 467**	**-10 050 791**	**262 700**	**656 392**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-279 158		
Udekket tap:		0	-9 771 633		
Reduksjon udekket tap:		794 467	0		

SKULLERUDHØGDA IV BS
ORG.NR. 975612252, KLIENTNR. 1253

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 179	40 028
Forskuddsbetalte kostnader		183 967	160 038
Andre kortsiktige fordringer		0	3 814
Driftskonto OBOS-banken		1 274 398	743 118
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 038	24 564
Sparekonto OBOS-banken		23 874	20 010
SUM OMLØPSMIDLER		**1 513 456**	**991 572**
SUM EIENDELER		**1 513 456**	**991 572**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-8 977 165	-9 771 633
SUM EGENKAPITAL		**-8 977 165**	**-9 771 633**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 250 211	9 564 511
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 250 211**	**9 564 511**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 260	63 131
Leverandørgjeld		99 129	1 073 842
Skyldige offentlige avgifter	14	33 780	36 349
Påløpte renter		3 649	3 632
Annen kortsiktig gjeld	15	20 592	21 740
SUM KORTSIKTIG GJELD		**240 411**	**1 198 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 513 456**	**991 572**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,18.05.2026
Styret i Skullerudhøgda Iv Bs

Bente Hage Hilde Kristin Markussen Larsen Vasile Ene

Mohamed Abukar Hadafow

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	4 436 092
Avdrag og renter på lån rehabiliteringsprosjekt	721 295
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 157 387**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-164 740
Påløpte feriepenger	-20 592
Arbeidsgiveravgift	-53 902
Refusjon sykepenger	3 087
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-237 547**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 842

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 219
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 219**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 103
Drift/vedlikehold elektro	-28 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 853
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 778
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-100 932**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-487 552
Renovasjonsgebyr	-408 548
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-896 100**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-381 009
SUM ENERGI / FYRING	**-381 009**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-960
Diverse utstyr	-9 231
Vakthold	-12 535
Renhold ved firmaer	-183 238
Snørydding	-236 931
Andre driftskostnader	-18 837
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 842
Andre kontorkostnader	-1 570
Bank- og kortgebyr	-3 448
Øreavrunding	94
Velferdskostnader	-681
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-477 178**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	777
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 732
Andre renteinntekter	1 012
SUM FINANSINNTEKTER	**6 785**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-30 238
Pantegjeldsrenter	-672 424
SUM FINANSKOSTNADER	**-702 662**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra
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 13
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-2 497 500	
Nedbetalt tidligere	1 980 342	
Nedbetalt i år	176 994	
		-340 164
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-31 420 000	
Nedbetalt tidligere	21 396 921	
Nedbetalt i år	113 032	
		-9 910 047
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 250 211**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 038
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 742
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33 780**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-20 592
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 592**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Skullerudhøgda IV Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: Y2ZEM-2MZ7H-ECAD8-HHW4V-R09MH-1KRNM

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y2ZEM-2MZ7H-ECAD8-HHW4V-R09MH-1KRNM

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Tusen takk for forespørselen om å bli styreleder.



Hva jeg kan bidra med

- **Helhetlig kompetanse** Erfaringen som forretningsfører gir meg oversikt over økonomi, teknisk drift og juridiske krav. Dere slipper dermed å kjøpe ekstra rådgivning for enkeltområder.
- **Kostnadsbesparelser** Jeg håndterer anbudsprosesser for vedlikehold, vaktmester- og renholdstjenester, lån og forsikring. Det reduserer borettslagets utgifter, ofte tilsvarende honoraret til styreleder.
- **Konflikthåndtering** Godt kjent med utfordringer i borettslag og mellom eiere og leietakere i næringslokaler. Jeg jobber aktivt for å løse slike saker på vegne av styret.
- **Profesjonell forvaltning** Sefbo AS brukte meg som ekstern styreleder i sine prosjekter nettopp fordi jeg kombinerer lang erfaring med en praktisk tilnærming.

Relevant erfaring

Periode / rolle	Hva jeg har gjort
I dag	Styreleder i: • Grenselunden Garasjesameie • Sameiet Ullern allé 41 • Sameiet Grønnegata 15 • Sameiet Spireaveien 10 A • Øystese-Stiftelse Bakkely Borettslag Styremedlem i Lerkespore Borettslag
30+ år	Daglig leder og forretningsfører i Bedriftsassistanse AS(solgt til John Holm as) og Protenus AS. Porteføljen til Protenus as ble solgt til Progressum AS og senere til Sefbo AS. Jeg bistod i overgangen og ble valgt til styreleder i flere av John Holm AS og Sefbos borettslag.

Jeg ser frem til å diskutere hvordan jeg kan bidra til et trygt og effektivt styrearbeid med dere.

Med vennlig hilsen

John-Ingvar Lindland

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.06.26
Selskapsnummer: 1253 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHØGDA IV BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SKULLERUDHØGDA IV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975612252
Møtet ble avholdt 24. juni kl. 18:00, Langerud sykehjem .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Amble er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Vilde Aamot er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bente Hage

14 stemmer for Bente.
2 stemmer for John- Ingvar

Følgende stilte til valg:
Bente Hage
John-Ingvar Lindland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Anker Kiilberg Skallevold
Vasile Ene
Emilie Leikarnes

Følgende stilte til valg:
Erik Anker Kiilberg Skallevold
Vasile Ene
Emilie Leikarnes

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 168/43-55 Skullerud felt 4 blokk

Journalnr.: 1 87/2432

Arbeidets og bygningens art: Boligblokk

Innlevert: 13.5.87

Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder: Selvaag-Bygg, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3,

Ansvarshavende: Arnt Bakke

20.7.87 / 31.9.87 — Igangsettelse: 16-88

A — Igangsettelse: 30/5-89

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse: 22/1-90

Tilskj. mangler: 14/1-91

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse	FERDIGKONTROLL	
Byplankont.			Dato 30%	N.nr. 3690					
Helseråd			15/7.87	Ber. utgår		B V V			
Brannvesen			Dato 70%	N.nr. 3691		B1			
			15/7.87	Ber. utgår	X	C35 k.57	3/8-87	Mangler rectec	18/2-91
			Dato 10% / 70%	N.nr. 4246.		D		Pipeattest	
			18.87	Ber. 10!8-87	X	E V i.l Togp		Heseattest	
			Dato 30%	N.nr. 4245		F Sal Vela		Heisattest	22/1-90
Gransking	Hanche 21/10 -		10/8-87	Ber. 10/8-87		G		Heisattest	
			Dato 30% / Tillegg	N.nr. 168	X	H Følegj. for lilsk. badplass inns. av grelly			ØK. ufg. OH 8%
			19/1-89	Ber. 2/3-89		I			
			Dato 70%	N.nr. 169		J			
			19/1-89	Ber. 2/3-89		K		Ferdigattest	6/3-91 RW

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

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

PABE
ANTA

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: A/S Selvaagbygg

G. nr. b. nr. Matr. nr.: 168/1/3-55 | Arbeidssted: Skullerud felt 4.

Boligblokk. 1 87/2432.
" " 2. 87/2432

F. brukb. Anvendt. tilstede

Mangler.

(1) Det må innsendes bekreftelse på at de sanitære installasjonene er tilfredsstillende.

Levert 1-4-91

Kan f. allerede 18.2.91

Oslo, den 10-1-90

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Skj. C-11. Andvord.

Skj. C-11. Andvord.

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Skj. C-11. Andvord.

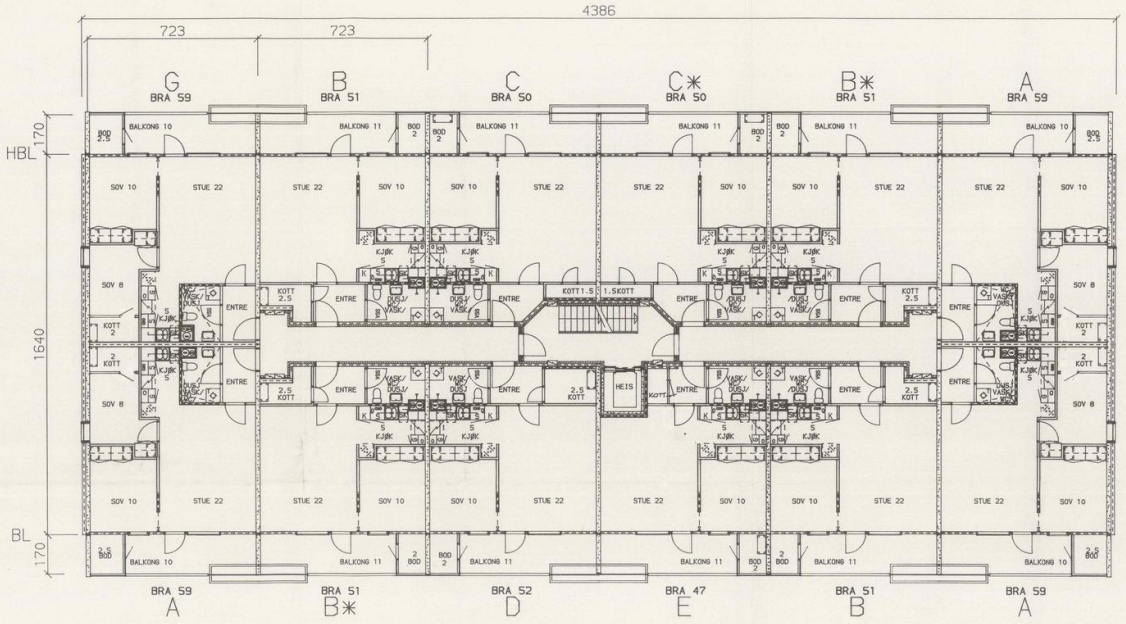
Underskrift

Byggherre: A/S Selv
G. nr. b. nr. Matr. nr.: 168/1/3-5
Boligblokk
Sekkelly
Betong
pr c +
Div. so
Hetvog.

Oslo, den

Skj. C-11. A

Bekjemtg.
Kgmlp. 31-5-89



REV	DATO	REV OMFATTER	REV AV	KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT
SKULLERUD

FELT	GÅRDS NR	BRUKS NR
4	168	95

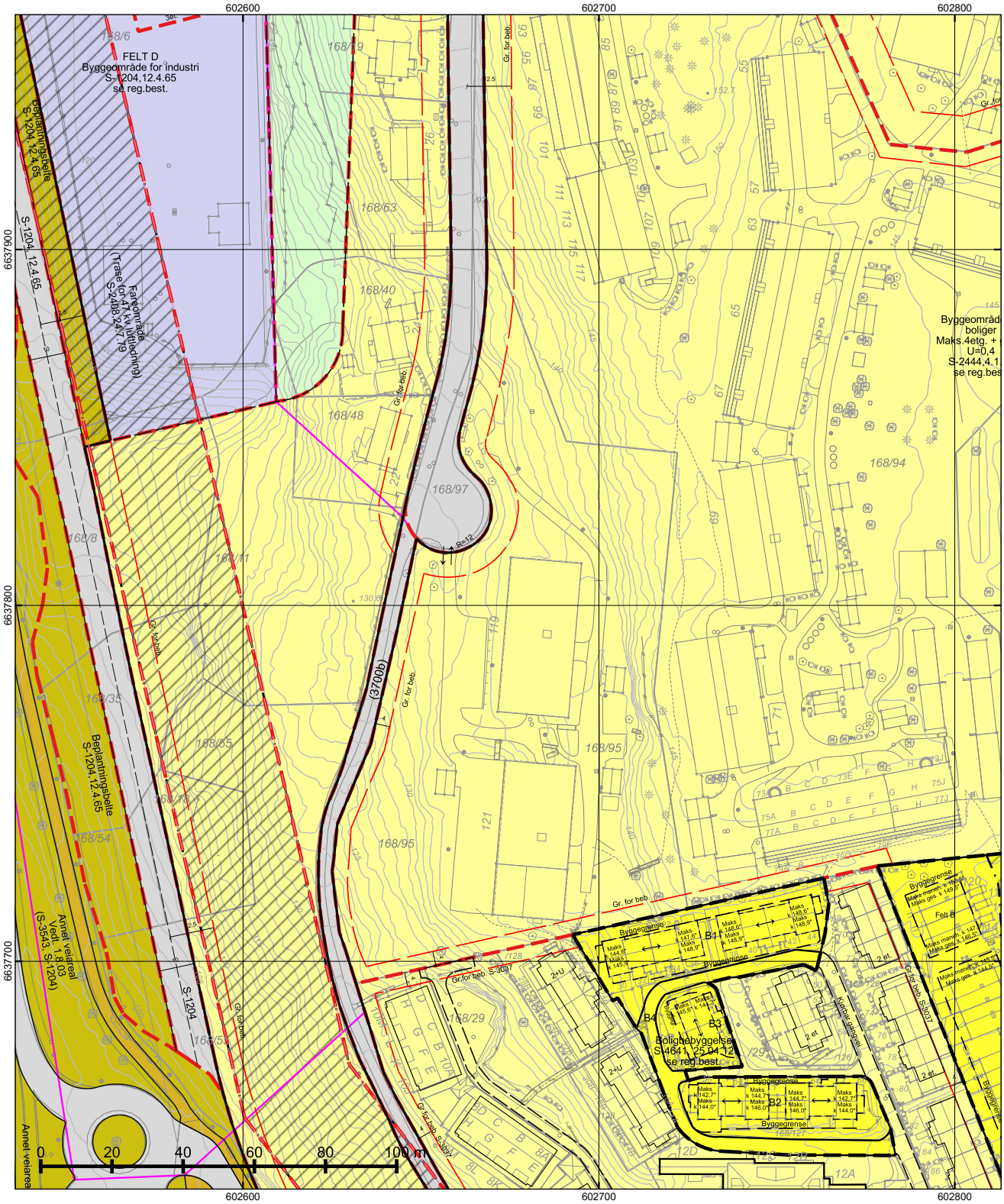
TEGNING OMFATTER
PLAN 2+3 ETG.

9

HUS	HUSTYPE
1, 2	KORRIDOR

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	12.12.88	GO/GSB	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR NR. REV.
Tegn.nr: 1729 A 1,2 3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160036/ 86535916
Adresse: Gamle Enebakkvei 121
Gnr/Bnr: 168/95

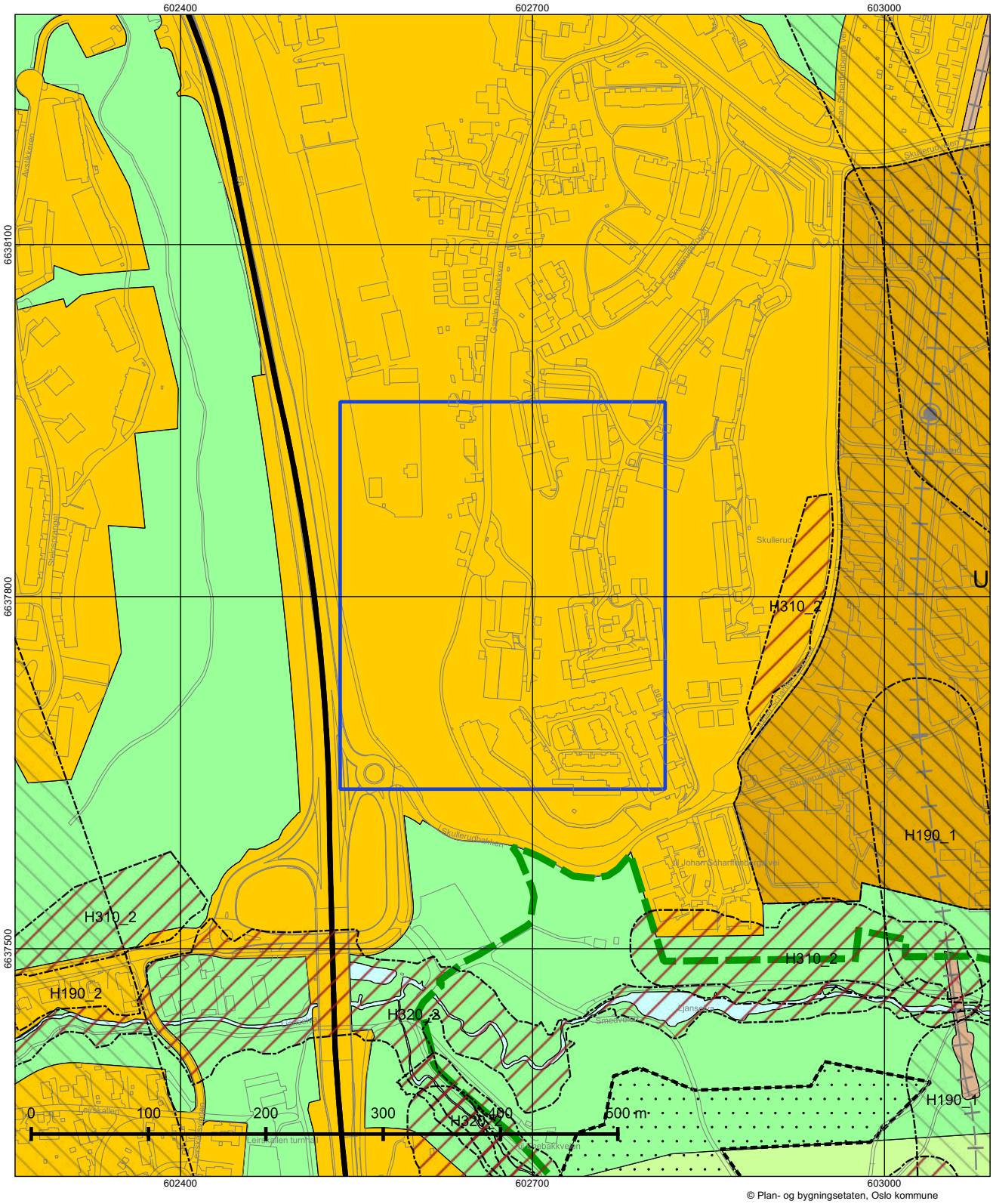
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160036/86535916
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2444

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Det skal anordnes parkering etter følgende normer:

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

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

Oslo

S-1204

Disposisjonsplan for Langerud - Skullerud, Nordstrand, m/vedtak.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501342

Vedtaksdato: 12.04.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 11566, 35866, 32966, 19465, V100479, V241182, V070165, V121264, 28272, V120364, 20067, 26667, V010803, V190875, V280801, 15277, 5276

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

For felt O, se tillegg til reg.best. i sak 329/66.
For felt I, se tillegg til reg.best. i sak 358/66.

Vedtekt vedtatt av byplanrådet 27.3.1962 og 14.5.1963, revidert 4.8.1964, i forbindelse med reguleringsplan for Langerud - Skullerud, gnr.162, bnr.1 + 2 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek på reguleringsplanen. De forskjellige felter er betegnet med skravur. Hvert felt er betegnet med bokstaver og areal i da. For boligfeltenes vedkommende er dessuten oppgitt utnyttelsesgrad og gulvareal.
Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvflate unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal målt til midte av tilstøtende vei eller 10 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet.
Ytre Ringvei er fasadefri og det tillates ingen ut- og innkjørsler fra denne. Langs alle veier er angitt en minste byggeavstand.

§ 2. Boligfeltene H, I, J, F, G, O. K og V.
1. På boligfeltene I, J, F og G, O og K kan det bygges småhus og rekkebebyggelse med maksimum utnyttelsesgrad på 0,20. På boligfelt V kan det bygges blokk- og/eller småhusbebyggelse med maks. u på 0,30. På felt H kan det bygges småhus og rekkehus med maks. u=0.15.
2. Før byggemelding innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i mål 1:500 som viser alle utendørsanlegg overensstemmende med de alminnelige byggevedtektenes paragraf 149. Natur og vegetasjon og terreng skal bevares mest mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboene.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
4. Farge på hus og evt. gjerde skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal vises oppstillingsplass for biler etter norm 1,3 bil pr. leilighet.

§ 3. For sykehusområdet gjelder ingen særbestemmelse.

§ 4. Industrifeltene A til D, L, N, P, Q, R.
1. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre ulemper m.h.t. lukt, støy, ubehagelig skue henvises til andre industristrøk. Forprosjekt som foruten byggelinjer, og -høyder skal vise alle arrangement på tomten som atkomst, vei- og trafikkplan, parkering, garasjer, beplantninger, skur m.v. må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.
2. Hvor det i planen er vist beplantningsbelte mellom industristrøk og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges eller brukes til lagerplass, men skal beplantes.
3. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6.
4. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøk. Byplanrådet kan dog gjøre unntak for vaktmesterleilighet hvis helserådets samtykke foreligger. Butikker og restaurantanlegg tillates bare i den utstrekning disse skal betjene området.
5. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
6. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Parkering, lossing og lasting skal foregå på bedriftenes egen grunn. Det skal avsettes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m2 brutto gulv.

Unntak fra disse vedtekters paragraf 1, 2 og 4 kan hvor særlige grunner taler for det meddeles av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Selger av tomt er ikke berettiget til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

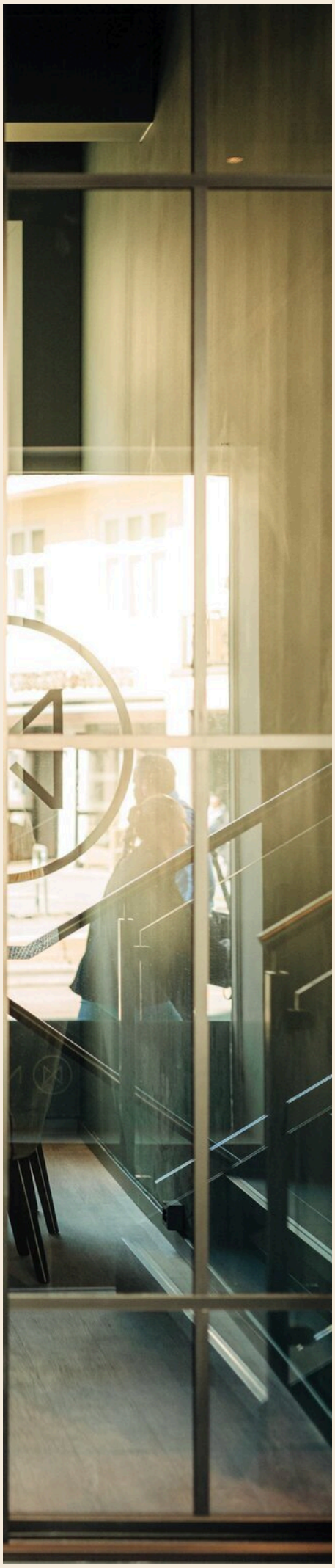
For øvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0231/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Enebakkvei 121 1188 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 95, snr 76 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: