

Gamle Enebakkvei 75A



Velkommen til

Gamle Enebakkvei 75A



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Skullerud

Gjennomgående, lys 3R hjørneleilighet, m/stor sydvestvendt terrasse og garasjeplass -Nærhet til marka og kollektivtilbud

Prisantydning	5 000 000,-
Fellesgjeld	84 850,-
Omkostninger	128 450,-
Totalpris	5 213 300,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 426,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989
Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gamle Enebakkvei 75A!

- Dette er en særdeles lys og innbydende 3-roms sydvestvendt leilighet med sydvendt terrasse, nydelig utsikt, gode solforhold og kort vei til egen garasjeplass. Leiligheten har en gjennomgående og romslig planløsning med luftig stue, to gode soverom og et flislagt bad.

- Her bor du fint til i et rolig område med attraktiv beliggenhet på Skullerud - omgitt av store grøntområder og kort vei til dagligvarebutikker. Det er gangavstand til både T-bane og buss. Med Østmarka like i nærheten har du flotte turmuligheter, lysløyper og badeplasser rett utenfor døren.

- Høydepunkter:
- -Lys og romslig planløsning
- -Sydvendt terrasse ca. 11m²
- -Gode oppbevaringsmuligheter
- -Garasjeplass m/lader
- -Nærhet til marka
- -Tilbaketrukket og tilgjengelig
- -Kort gange til T-bane og buss

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	11 kvm

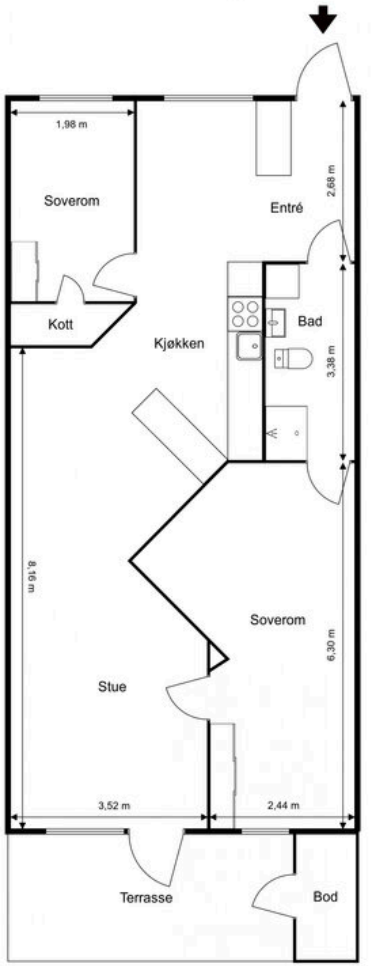
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Egen inngang utenfra via svalgang: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjeller/Garasjebod
Total BRA: 4 kvm.

Gamle Enebakk vei 75A

2. 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.

Forklaring av bilde/rommet




























CIPRESS



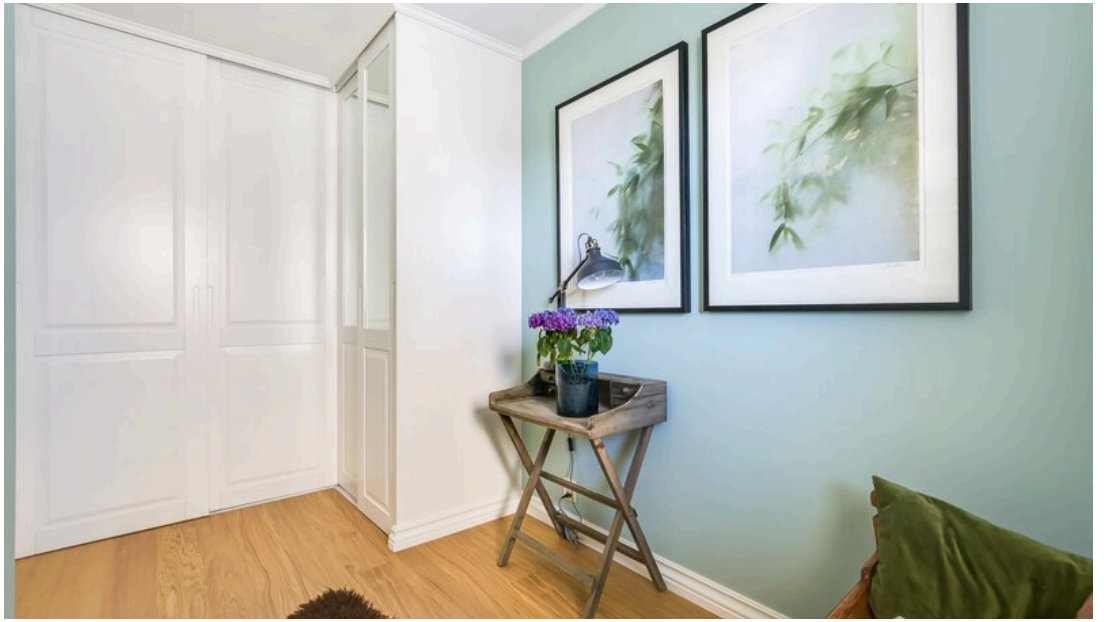





gorenje









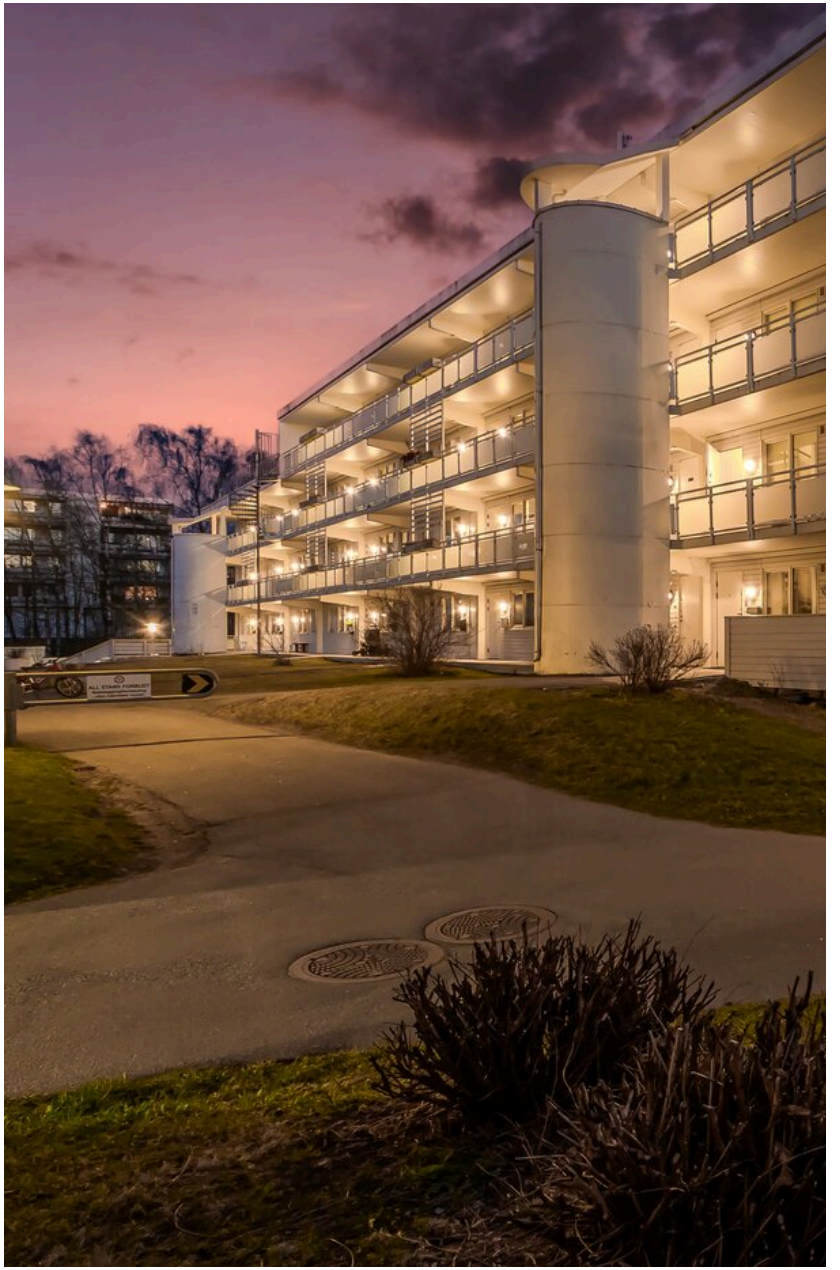












Informasjon

Gamle Enebakkvei 75A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0165/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gamle Enebakkvei 75A, 1188 OSLO
Gnr 168, bnr 94, snr 232 i Oslo kommune

Selger
Betty Kalikstad

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
84 850,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 084 850,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 100,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 213 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 226 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 76 kvm. Egen inngang utenfra via svalgang: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjeller/Garasjebod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Egen inngang utenfra via svalegang. Ingen gjenboere. Samme eier.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder er målt til:
Stue: 2.38 m
Soverom: 2.39 m
Entre: 2.40 m
Kjøkken: 2.40

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom inkl. kott/walk-in closet.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Her møtes du av en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i en nyinnsatt og praktisk skyvedørsgarderobe med speil til tak som medfølger.

Stue
Den lyse og trivelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Rommet har en romslig og fleksibel planløsning med god plass til både sofagruppe, TV-møbler og annet ønsket møblement. Gulvet er belagt med lekker, lys eikeparkett fra Kährs, og en stilfull tapet fra det franske interiør firmaet Thibaut gir rommet et elegant preg.

Fra stuen har du direkte utgang til en solrik, sydvendt terrasse på ca. 11 m^2med utsikt mot grønnkledde åsrygger og et skue som strekker seg over flere kilometer. Her nyter du solen fra morgen til kveld, og det er rikelig med plass til både sittegruppe og grill. Opparbeidet trau med beplantning måler ca 3 kvm totalt. Terrassen har også tilgang til en utvendig bod på 2 m^2 og byr på flott utsikt over nærområdet.

Kjøkken:
Pent og funksjonelt kjøkken på 8 kvm med rikelig skap- og benkeplass inkl. halvøy. Innredningen består av klassiske fronter i lysegrå farge spesialblandet dråpe for dråpe og soft-close funksjon og hvite fasett fliser på bakvegg. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, hvor det er plass til komfyr og kjøl/fryseskap. Over stekesonen er det mekanisk avtrekk som sikrer godt inneklima. Et allrom på 7 kvm rett ved kjøkkenet brukes i dag som del av et utvidet kjøkken.

Bad
Badet er romslig og har adkomst både fra entréen og hovedsoverommet. Her finner du lyse storformatfliser på både gulv og vegger, samt behagelig gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap fra svenske IFØ, speil, vegghengt

toalett fra Villeroy & Boch, emaljert badekar fra IFØ og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon i rommet. Badet har behov for modernisering på sikt da det er 10 år siden oppgraderingen, men har et godt utgangspunkt med god størrelse og praktisk planløsning

Soverom 1
Stort og komfortabelt hovedsoverom på 17 kvm med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er smart inndelt i soner som gjør det enkelt å møblere etter egne behov. Medfølgende garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Soverommet har stilren, lys tapet fra italienske Rubelli og parkett på gulvet.

Soverom 2
Lyst og koselig rom med mange innredningsmuligheter. Det er god plass til seng og garderobeskap med nærliggende kott og skyvedører som gjør dette til et velfungerende walk-in closet. Rommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbil-lader på plassen.

Alle seksjonene har garasjeplass eller carport som følger leiligheten ved salg. Leien er inkludert i fellesutgifter. Det er også mulighet til å leie parkeringsplass ved ledighet, kontakt styret for tildeling av plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av plass.

Det er gjesteparkering i sameiet. Gjesteparkeringen er kun for gjester til Skullerudhøgda II Boligsameiets besøkende.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Når kjøpte du boligen?
År 1989
Hvor lenge har du eid boligen?
35 år
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Utført for mange år siden. Arbeid utført av husker ikke.

9, Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, ingen problemer i leiligheten, men vært snakk om noe skadedyr på uteareal, derfor satt opp noen bokser.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Skiftet varmtvannsbereder i 2024 av våtromsfirmaet MoTekk Interiør AS.

11.1. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja , på garasjeplass tilhørende seksjonen (en del av sameiets fellesarealer), men er aldri blitt benyttet.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
I blokk 9 har det vært utført noe takarbeider for mange år siden, men det var helt i den andre enden av bygget, ikke rett overfor leiligheten. Arbeid utført av vet ikke, har vært håndtert av styret i sameiet.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja, det har vært snakk om innhenting av informasjon om betong, da bygningsmassen er mer enn 30 år gammel. Dette har styret oversikt over. Meg bekjent er det ikke noen hastesaker vedrørende selve bygningsmassen, men det er kjent at det jobbes med å skifte ut tak i noen av blokkene i sameiet. Om alle planlagte \ utskiftninger er ferdig, er jeg ikke kjent med.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Nei, et fast månedlig beløp av felleskostnadene settes av til et vedlikeholdsfond for å kunne være forberedt på mulige større forbedringer. Foreløpig ingen forslag til vedtak som jeg er kjent med. Det var oppe et forslag til innglassing av terrassene. Utredningen ble presentert av et firma på eget møtet for sameierne. Mange sameiere ytret manglende interesse og motstand mot dette, da de ønsker å beholde de åpne terrassene slik det er i dag. Flere har flislagt terrassene sine på slutten av 80 og begynnelsen av 90-tallet og er velfungerende den dag i dag. Dessuten var det flere som ytret sin bekymring, da blokkene har ulik utforming, og noen har balkonger, mens andre har åpne terrasser. Dette tiltaket gikk man derfor ikke videre med. Om det kommer opp et slikt forslag senere, er uvisst.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, som tidligere nevnt skal det ha vært observert skadedyr på eiendommen. Verken jeg eller mine naboer har sett det, men sameiet har sendt ut beskjed om at folk ikke må sette ut mat til katter eller fugler, da det kan tiltrekke seg skadedyr. Styret har satt ut noen bokser/feller, men jeg er ikke kjent med om det har vært noe napp her.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja, styret har sendt ut noe informasjon om at det har vært observert i noen leiligheter og man kunne hente skjeggkrefeller i styrerommet dersom man hadde det i sin leilighet.

Tilleggskommentar:
Boligen/Leiligheten er endeseksjon i 2.etg. i svalgangs terrasseblokk uten heis (blokk 9 i sameiet; Skullerudhøgda 2 Boligsameie). Bygget på slutten av 80-tallet av Selvaag. Sameiet benytter OBOS som forretningsfører. Egen inngang med utgangsdør utenfra og åpen terrasse, dvs. tak over kun deler av terrassen. Derav en særdeles lys leilighet, sørvest vendt med sol fra morgen til kveld. Noe utsatt mot vær og vind, likevel vært lite behov for vedlikehold utvendig; terrassen males jevnlig, de siste 10 årene av beboere selv, vi får utdelt både tremaling og betongmaling. Høytrykksvask gjøres i regi av sameiet med noen års mellomrom, da blir trauet og det helt utvendige vasket og på fronten ved inngangsdøren er alle vegger blitt høytrykksspylt og rengjort - sist for noen år tilbake. Det gjenstår for sameiet å male frontpanelet utenfor inngangsdørene, er sagt at det bør gjøres

samlet. Dette kom opp ifb med skiferlegging av gulvene i hver etasje. Trygt å gå på gulvet ved regnvær og snø med dette gulvet, også i trappene. Maling av utgangsdøren er blitt gjort i regi av sameiet. Postkasser tilhørende leilighetene i blokk 9 finnes på et av uthusene og ikke i selve blokken, da det ikke er et felles inngangsparti for denne blokken. Garasjeboden er blitt oppført på nytt etter at større vannmengder førte med seg jord inn i boden. Dette ble håndtert av sameiet etter at saken var oppe på årsmøtet, ingen motforestillinger på møtet; sameiet etablerte drenskum utenfor inngangen til garasjen, slik at vannet ikke lenger renner inn i garasjen. Siden da har det ikke vært noe problem og det har vært praktisk å kunne bruke denne boden. Garasjeboden både til min seksjon og naboens ble oppført på nytt. Gulvet har vært og er asfaltert og åpent med fall ut mot terrenget - alle boder er bygget slik i sameiet. Har en grei og hjelpsom nabo som har bodd der i mange år. Ellers må man være obs på at sluket på terrassen må holdes åpent. Det er lokalisert i terrasseboden. Styret pleier å gjenta denne beskjeden. De to åpningene/hullene i muren ovenfor renna ved gulvet på terrassen er ment for at overflatevann skal kunne renne ut ved store vannmengder som ved snøsmelting. I motsetning til andre sameier har samtlige leiligheter i sameiet egne ventilasjonskanaler over tak. Ventilatoren på kjøkkenet er ikke skiftet ut, da den har vært velfungerende. Jevnlig vask av filteret har vært tilstrekkelig for å holde fett og smuss borte. Det er kjent at ventilatoren lager noe lyd. Til natten har vi derfor slått den av. Dette har fungert helt fint. Styret har ved gjentatte anledninger sendt ut beskjed til alle i sameiet om at ventilatoren må stå på hele døgnet for å unngå fukt og mugg. I denne leiligheten har det aldri vært tegn til slikt. Ventilene over vinduene har alltid vært åpne samt luftelukene. Ellers er det ikke trappevask for denne blokken. Om vinteren deler naboene på å feie trappene ved større snømengder eller når det er behov for å fjerne bøss. Da denne terrasseblokken ikke har trappevask og heller ikke vedlikeholdskostnader for peis/pipeløp eller heis, innebærer dette samlet sett vesentlig lavere månedlige felleskostnader enn for leilighetene i de andre blokkene i sameiet. Det er løpende dialog vedrørende vedlikehold på felles bygningsmasse, det har vært utført større reparasjonsarbeider for blokkene med teglstein. Takreparasjoner har vært utført og pågår fortsatt. Da bygningsmassen er mer enn 30 år gammel er det noe forvitring av betongen enkelte steder. Dette er styret klar over. Det har vært tatt prøver fra disse områdene, men jeg er ikke kjent med resultatene fra disse undersøkelsene eller om hva som er tenkt videre. Av det jeg har forstått vil det bli utført malingsarbeider til våren når været tillater det. Fordelingsbrøken har OBOS som sameiets forretningsfører. Dette innebærer at kostnader ved trappevask, reparasjoner eller vedlikehold av heis og pipeløp tilfaller de andre /aktuelle blokkene som har heis og et felles inngangsparti med trapper med belegg som vaskes. Leilighetene i blokk 9 holdes utenfor slike kostnader. Sameiet har inngått en særlig prisgunstig avtale for Internett og TV. Alle felleskostnader og kostnader til TV/Internett og vedlikeholdsfondet er spesifisert på de månedlige fakturaene til fellesutgiften

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 10.05.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes straks utbedret eller innen kort tid.

Bygning generelt,
Boligbygg over 4 og 3 etasjer med u-etasje/garasje plan.
Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger: Yttervegger av teglstein/betong med pussede og malte flater.
Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).
Gulvsystemer: Etasjeskille av betong.
Vinduer: Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1989.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

Våtrom, Membran, tettesjikt og sluk:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
TG2: Sluk er plassert under badekar, som gjør inspeksjon vanskelig. Pga. badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak: Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning. Kostnadsestimat på 150.000kr-300.000kr er utifra en nøktern standard.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Balkong, terrasse, platting:
TG2: Til informasjon: Rekkverket, dvs. blomsterkassen er lav 53 cm, men dyp ca. 60 cm. Basert på bestemmelser ved byggeår er det ikke påkrevd å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Sameiet må kontaktes for spørsmål rundt mulighetene for å heve høyden.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Sameiet må kontaktes for spørsmål rundt mulighetene for å heve høyden, da dette er en del av sameiets felles uttrykk.

Vinduer og dører:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.
Anbefalte tiltak: Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Kjøkken, Overflater og innredning:
TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Anbefalte tiltak: Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør:
TG2: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det

være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:
TG2: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk:
TG2: Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader kan påløpe.

Varmtvannsbereder:
TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk, slik det var originalt fra Selvaag bygg. Skiftet varmtvannsbereder i 2024 av våtromsfirmaet MoTekk Interiør AS.
Anbefalte tiltak: Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon:
TG2: Det er i dag ingen avvik på ventilasjonen, men på bakgrunn av alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
Anbefalte tiltak: Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Alternativt fremskaff dokumentasjon på utført service.

Våtrom, Overflater:
TG2: Høydeforskjell (16mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det er svakt fall på gulv i lekkasjesonen og sluk ligger under badekar. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann ledes godt til sluk
Dør er plassert i våtsone, slik det originalt var fra da bygget ble bygget. Materialet er egnet.
Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Anbefalte tiltak: Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Våtrom, Sanitærutstyr:
TG2: Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.
Anbefalte tiltak: Ingen tiltak synes nødvendig da funksjon er opprettholdt.

Våtrom, Fukt:
TG2: Eier har ikke akseptert hulltaking (eier er opplyst om krav i forskrift og konsekvensen manglende hulltaking kan få). TG2 er gitt på bakgrunn av at eier ikke har akseptert hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.
Anbefalte tiltak: Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ekstra blomsterkasser
- Løse planter i trauet med opparbeidet beplanting (kun det som er plantet i jord)
- Komfyr og kjøleskap
- Ingen speil, eller vegg- og taklamper

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Klaffventiler på yttervegg og spalteventil i vinduer.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024 er plassert i kjøkkenbenken, slik plassert da leiligheten ble kjøpt av Selvaag Bygg.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 426,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 03.01.2025 utgjør kr. 4.426,40,- pr md.

Herav:
- Vedlikeholdsfond: 376,00,-
- TV/internett: 526,00,-
- Felleskostnader: 3.524,40,-

Felleskostnadene i sameiet dekker felles tjenester, garasje, kommunale avgifter, TV/internett og vedlikehold av bygningsmassen, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, renter og avdrag, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 227 204,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 908 815,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia (tidligere Get) som leverandør av TV og internett tjenester.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skullerudhøgda II Boligsameiet, orgnr. 981026047

Om sameiet

Skullerudhøgda II Boligsameiet består av 255 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Skullerudhøgda II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981026047, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Mye nyttig informasjon på sameiets hjemmeside:
https://vibbo.no/skullerudhogda-ii/om

Styret informerer i e-post pr. 29/1-25:
Vi har noen tak som er blitt skiftet der Protan som utførte arbeidene klarte å skape vannlekkasjer som medvirket til at 4 leiligheter måtte fraflyttes. Siden Protan ikke har tatt på seg ansvaret for dette så har sameiet hatt større utgifter rundt dette og det er mulig det blir rettsak for å få løst dette. Slikt sett er det litt presset økonomi for tiden og 2 tak gjenstår å skiftes. Vi har også utskiftning av dører og fremdriften i dette prosjektet er styret av økonomien.

Utdrag fra årsberetningen 2025:
Styrets arbeidet i 2024:
- Skifte av 3 av takene (GE 51/53, 55/57 og 63-67). Protan (med underleverandør) skapte vannlekkasje som de fremdeles ikke har tatt ansvar for. Styret tok inn ekspertise fra OPAK for å dokumentere feil og avvik i de utførte arbeidene.
- Skiftning av inngangsdører til seksjonene i sameiet et fortsatte frem til takproblemene startet.
- PC med adgangssystem/brikker gikk i stykke og kunne ikke reddes. Det var ikke bestilt backup eller skytjeneste slik at alle låser måtte omprogrammeres, nye brikker kjøpes inn og distribueres i tillegg til ny PC.
- Alle sykkelboder ble sjekket og umerkede sykler og annet som ikke skulle stå der ble fjernet.
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer ble igangsatt.
- Montert rekkverk i midten ved rekkehusene/lavblokkene fra trapp og ned til gangveien.
- Vask av garasjene.

- Utskiftning av defekte sekker i avfallsbrønner.
- Skiftet bom inn til gangveiene etter gjentatte påkjørsler.
- Montert mulighet for å betale med kort/mobil i bom inn til gangvei.
- Monterte dører for å "tette" nederst i siloen i GE 73-79
- Utbedret diverse saker på bygningsmassen og i berørte leiligheter.
- Utført malerarbeider der dette har vært nødvendig.
- Byttet noen gavlvegger på boder.
- Utført kontroll av felles avløpsrør i GE 65
- Byttet dørpumper/arm i GE 69 og 71.
- Startet har startet opp bruk av "vedlikehold og bærekraft" modulen i styrerommet.no. (administrasjonsløsningen styret benytter), for å få klarlagt og regisrert det som er uført av vedlikehold og kartlegge/registrere kommende behov for vedlikehold.

Oversikt over det som er planlagt å gjennomføres i år samt det som muligens skal tas tak i (styret vil måtte holde litt igjen på kostnader i påvente at takprosjektet og økonomien er avklart)
- Takproblemene må løses og de må ferdigstilles, også det økonomiske rundt dette.
- Takene på GE 69 og GE 71 bør skiftes snarest mulig.
- Fortsette utskiftning av inngangsdørene i sameiet. Styret prøver å få støtte av Oslo kommune til utskiftning i GE 73-79 og 83-117, og da vil disse dører prioriteres.
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer.
- Takene i rekkehusenes kal bli sjekket og bør bli fikset i år.
- Vask av garasjeanlegget.
- Styret jobber med utfordring med defekte vifter/ventilasjon i GE 69 og 71 og hvordan dette kan løses.
- Fasade skal vurderes (står på økonomien).
- Gavlvegger der det har løsnet murstein må utbedres (vær avhengig).
- Avklare mulighet for inngalssing av balkonger og terrasser.
- Garasjedører og lignende på frittstående garasjer vil bli vedlikehold av vaktmester innen eksisterende avtale.
- Arbeide med "vedlikehold og bærekraft" modulen og administrasjonsløsningen vil bli benytter, slik dette blir et godt og praktisk verktøy for styret og kommende styrer.
- Lage beredskapsplaner for hendelser som brann, vannlekkasje, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet og vann.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 84 850,- pr. 03.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår pr. 03.01.2025:

Bank: OBOS-BANKEN
Lånenr.: 98207848255
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 8 320 355,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flytende
IN-lån: Nei

Bank: OBOS-BANKEN
Lånenr.: 98207867314
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 11 612 191,00
Innfrielsesdato: 30.04.2050
Type rente: Flytende
IN-lån: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84 850,43,-, pr. dags dato (03.01.2025).

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207848255
Restsaldo: 35.422,87,-
Kapitalkostnader: 354,29,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208242644
Restsaldo: 49.427,56,-
Kapitalkostnader: 398,91,-

Fellesformue

Kr 7 681,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 5.187.252,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 1.235.299,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres årlig dugnad i sameiet og det skjer normalt før midten av mai.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på bo-området eller i oppgangene. Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forårsake skader på fellesanlegget.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 2166392

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 32 650 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gamle Enebakkvei 75A ligger tilbaketrukket i grønne omgivelser, i et bilfritt boligfelt på Skullerud. Boligen befinner seg i et attraktivt område med nærhet til et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Kombinasjonen av god infrastruktur og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Det er kort vei til Skullerud Sport Senter, Oslo Klatresenter, Sørensen Sport, Plantasjen, frisør, samt flere barnehager og skoler. I boligområdet finner du også Skullerud Sushi og Asiatisk mat (take away) og taverna Kalimera Gresk Delikatesse.

Dagligvarehandelen kan blant annet legges til Rema 1000 (13 minutters gange) og Coop Extra (11 minutters gange), begge plassert på Skullerud i gangavstand fra leiligheten. Søndagsåpent på Nærbutikken Rustad fra kl.09:00-21:00, kun 4 min med bil.
Lambertseter Senter, Bøler Senter, Manglerud Senter, Oppsal Senter og Bryn Senter, med et rikt utvalg av forretninger og servicefunksjoner, ligger kun en kort kjøretur unna. Sæter på Nordstrand like ved har flere spesialforretninger som bl.a. delikatesseforretningen Gutta på Haugen.

Nærområdet byr på fotballbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall og tennisanlegg. Oslo Klatresenter ligger sentralt på Skullerud, kun 2 minutters gange fra T-banestasjonen og er ett av Norges største klatresenter. Bøler bad, med ekstra oppvarmet svømmebasseng, og biblioteket ved Bøler Senter ligger også innen kort avstand. For naturopplevelser finner du vakre Østmarka med fine badeplasser som Bråten badeplass ved Nøklevann og unike turmuligheter året rundt: gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper. Ro- og kajakk muligheter. Urbant landbruk i sameiet med egen dyrkingskasse for de som ønsker å dyrke urter og tomater. Ellers er Blomsterhagen og Åkerbutikken på Abildsø ikke langt unna med sykkel eller bil.

Bademuligheter:
Ferskvann; Nøklevann, Bråten badeplass med sandstrand - 11 min sykkelvei.
Saltvann; Oslofjorden, flere muligheter f.eks. Hvervenbukta - 25 min sykkelvei eller 15 min med bil. Litt lenger sør ligger Ingierstrand Bad med historisk sus, omtalt som "fjordens Frognerseter" da anlegget stod ferdig i 1934, nå fredet av Riksantikvaren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen datert 06.03.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller 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

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/

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

Pågående plansak:
- Planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Skullerud - 201411787
- Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - 202016460

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/168/94/232:
20.01.1989 - Dokumentnr: 4000 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2002 - Dokumentnr: 14048 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2003 - Dokumentnr: 15611 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:140
Bestemmelse om vann/kloakkledning
bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann-og avløpsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1989 - Dokumentnr: 26601 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 232
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/18522
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 255 SEKSJONER

Rettigheter i annen eiendom:
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.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.
Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at styret har sendt ut noe informasjon om at det har vært observert i noen leiligheter og man kunne hente skjeggkrefeller i styrerommet dersom man hadde det i sin leilighet.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. For denne eierseksjonen er det ikke uført endringer av rombruk etter det som ble byggemeldt i 1989 av Selvaag Bygg AS. 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 124,-

Samlet skal selger betale kr. 133 814,- 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 24. mai 2025

Megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Gamle Enebakkvei 75A

Gamle Enebakkvei 75A

Nabolaget Skullerud - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	21 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	10 min 4.2 km

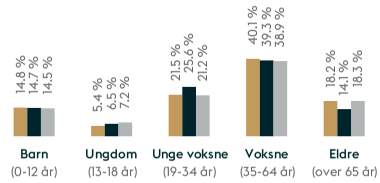
Offentlig transport

Skullerudbakken Linje 70N, 76	1 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	3 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min 7 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.2 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	1 min 0.4 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 ... 49 barn	6 min 0.4 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	17 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 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	18 min
Leirskallen flerbrukshall	23 min
Skullerud Sport Senter	3 min
EVO Bøler Senter	8 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 2024

Gamle Enebakkvei 75A
1188 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1989
BRA: 82 m^2
BRA-i: 76 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	11	1	0

Supertakst
GNR: 168 BNR: 94 SNR: 232

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Gamle Enebakkvei 75A
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29737

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Sluk er plassert under badekar, som gjør inspeksjon vanskelig.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Til informasjon: Rekkverket, dvs blomsterkassen er lav 53 cm, men dyp ca. 60 cm. Basert på bestemmelser ved byggeår er det ikke påkrevd å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Sameiet må kontaktes for spørsmål rundt mulighetene for å heve høyden.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Sameiet må kontaktes for spørsmål rundt mulighetene for å heve høyden, da dette er en del av sameiets felles uttrykk.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det er skiftet hengsler med soft close funksjon og servant armatur i 2024, opplyst av dagens eier.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Boligen har ikke blitt bygget med stakeluker.

TG2: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnader kan påløpe.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk, slik det var originalt fra Selvaag bygg.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Det er i dag ingen avvik på ventilasjonen, men på bakgrunn av alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Alternativt fremskaff dokumentasjon på utført servive.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det er svakt fall på gulv i lekkasjesonen og sluk ligger under badekar. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann ledes godt til sluk

Dør er plassert i våtsone, slik det originalt var fra da bygget ble bygget. Materialet er egnet.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig da funksjon er opprettholdt.

Oppsummering av fukt

TG2: Eier har ikke akseptert hulltaking (eier er opplyst om krav i forskrift og konsekvensen manglende hulltaking kan få). TG2 er gitt på bakgrunn av at eier ikke har akseptert hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
10.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Betty Kalikstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Enebakkvei 75A, 1188 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **168** Bruksnr: **94** Festenr:
Seksjonsnr: **232** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1989**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 og 3 etasjer samt kjeller/garasjeanlegg.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein/betong med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 2. etasje

Stue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse

Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjølfryskomfyer.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap med tilhørende walk-in closet.

Soverom 2: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap.

Entre: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	78	76	2	0	11
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**82**	**76**	**6**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	76	76	0	Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	
Totalt m²	**76**	**76**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terasse på ca. 11 m² med adkomst fra stue. Sydvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Til informasjon: Rekkverket, dvs blomsterkassen er lav 53 cm, men dyp ca. 60 cm. Basert på bestemmelser ved byggeår er det ikke påkrevd å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Sameiet må kontaktes for spørsmål rundt mulighetene for å heve høyden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Sameiet må kontaktes for spørsmål rundt mulighetene for å heve høyden, da dette er en del av sameiets felles uttrykk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1989. Ytterdør i malt utførelse. Brannklasse B30. Lette slette innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det er skiftet hengsler med soft close funksjon og servant armatur i 2024, opplyst av dagens eier.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

6.5 Lovlighet

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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.38 m
Soverom: 2.39 m
Entre: 2.40 m
Kjøkken: 2.40

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

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Boligen har ikke blitt bygget med stakeluker.

TG2: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye rør på badet under servant og badekar, opplyst av dagens eier,	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
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 av elektrisk	TG-2

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnader kan påløpe.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2024, opplyst av dagenes eier.	

Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk, slik det var originalt fra Selvaag bygg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Klaffventiler på yttervegg og spalteventil i vinduer.

Merknad: Avtrekk fra bad og kjøkken styres begge fra kjøkkenventilatoren.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Ingen kjent service, det legges til grunn at aggregat er fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Det er i dag ingen avvik på ventilasjonen, men på bakgrunn av alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Alternativt fremskaff dokumentasjon på utført servive.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Støpt over membran og lagt gulvflis i nyere tid, samt noe innredning. Opplyst av dagens eier.

Det er satt inn OSB plater, Litex våtromsplater og smøremembran for ca 10 år siden, opplyst av eier. (ingen dokumentasjon på dette)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det er svakt fall på gulv i lekkasjesonen og sluk ligger under badekar. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann ledes godt til sluk

Dør er plassert i våtsone, slik det originalt var fra da bygget ble bygget. Materialet er egnet.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Sluk er plassert under badekar, som gjør inspeksjon vanskelig.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, toalett med innebygget sisterne og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen tiltak synes nødvendig da funksjon er opprettholdt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.

Merknad: Ventilasjonen styres fra kjøkkenventilator.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

TG2: Eier har ikke akseptert hulltaking (eier er opplyst om krav i forskrift og konsekvensen manglende hulltaking kan få). TG2 er gitt på bakgrunn av at eier ikke har akseptert hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Oppdragsnr.
34-0165/24

Selger 1 navn
Betty Kalikstad

Gateadresse
Gamle Enebakkvei 75A

Poststed
OSLO

Postnr
1188

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 35
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 34-0165/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Utført for mange år siden.
Arbeid utført av: husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ingen problemer i leiligheten, men vært snakk om noe skadedyr på uteareal, derfor satt opp noen bokser.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Skiftet varmtvannsbereder i 2024. Noe mindre el.arbeider ifb med lyskilder for svært mange år siden av faglært. Derfor ikke relevant med samsvarserklæring.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: På garasjeplass tilhørende seksjonen (en del av samelets fellesarealer), men er aldri blitt benyttet.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0165/24

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

Svar: Ja, kun av fagjært

Beskrivelse: I blokk 9 har det vært utført noe takarbeider for mange år siden, men det var helt i den andre enden av bygget, ikke rett overfor leiligheten.

Arbeid utført av: vet ikke, har vært håndtert av styret i samelet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært snakk om innhenting av informasjon om betong, da bygningsmassen er mer enn 30 år gammel. Dette har styret oversikt over. Meg bekjent er det ikke noen hastesaker vedrørende selve bygningsmassen, men det er kjent at det jobbes med å skifte ut tak i noen av blokkene i samelet. Om alle planlagte utskiftninger er ferdig, er jeg ikke kjent med.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nei, et fast månedlig beløp av felleskostnadene settes av til et vedlikeholdsfond for å kunne være forberedt på mulige større forbedringer. Foreløpig ingen forslag til vedtak som jeg er kjent med. Det var oppe et forslag til innglassing av terrassene. Utredningen ble presentert av et firma på eget møtet for samelerne. Mange samelere ytret manglende interesse og motstand mot dette, da de ønsker å beholde de åpne terrassene slik det er i dag. Flere har flislagt terrassene sine på slutten av 80 og begynnelsen av 90-tallet og er velfungerende den dag i dag. Dessuten var det flere som ytret sin bekymring, da blokkene har ulik utforming, og noen har balkonger, mens andre har åpne terrasser. Dette tiltaket gikk man derfor ikke videre med. Om det kommer opp et slikt forslag senere, er uvisst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som tidligere nevnt skal det ha vært observert skadedyr på elendommen. Verken jeg eller mine naboer har sett det, men samelet har sendt ut beskjed om at folk ikke må sette ut mat til katter eller fugler, da det kan tiltrekke seg skadedyr. Styret har satt ut noen bokser/feller, men jeg er ikke kjent med om det har vært noe napp her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har sendt ut noe informasjon om at det har vært observert i noen leiligheter og man kunne hente skjeggkrefeller i styrerommet dersom man hadde det i sin leilighet.

Document reference: 34-0165/24

Document reference: 34-0165/24

Tilleggskommentar

Boligen/Leiligheten er endeseksjon i 2.etg. i svalgangs terrasseblokk uten heis (blokk 9 i sameiet; Skullerudhøgda 2 Boligsameie). Bygget på slutten av 80-tallet av Selvaag. Sameiet benytter OBOS som forretningsfører. Egen inngang med utgangsdør utenfra og åpen terrasse, dvs. tak over kun deler av terrassen. Derav en særdeles lys leilighet, sørvest vendt med sol fra morgen til kveld. Noe utsatt mot vær og vind, likevel vært lite behov for vedlikehold utvendig; terrassen males jevnlig, de siste 10 årene av beboere selv, vi får utdelt både tremaling og betongmaling. Høytrykksvask gjøres i regi av sameiet med noen års mellomrom, da blir trauet og det helt utvendige vasket og på fronten ved inngangsdøren er alle vegger blitt høytrykksspylt og rengjort - sist for noen år tilbake. Det gjenstår for sameiet å male frontpanelet utenfor inngangsdørene, er sagt at det bør gjøres samlet. Dette kom opp ifb med skiferlegging av gulvene i hver etasje. Trygt å gå på gulvet ved regnvær og snø med dette gulvet, også i trappene. Maling av utgangsdøren er blitt gjort i regi av sameiet. Postkasser tilhørende leilighetene i blokk 9 finnes på et av uthusene og ikke i selve blokken, da det ikke er et felles inngangsparti for denne blokken. Garasjeboden er blitt oppført på nytt etter at større vannmengder førte med seg jord inn i boden. Dette ble håndtert av sameiet etter at saken var oppe på årsmøtet, ingen motforestillinger på møtet; sameiet etablerte drenskum utenfor inngangen til garasjen, slik at vannet ikke lenger renner inn i garasjen. Siden da har det ikke vært noe problem og det har vært praktisk å kunne bruke denne boden. Garasjeboden både til min seksjon og naboens ble oppført på nytt. Gulvet har vært og er asfaltert og åpent med fall ut mot terrenget - alle boder er bygget slik i sameiet. Har en grei og hjelpsom nabo som har bodd der i mange år. Ellers må man være obs på at sluket på terrassen må holdes åpent. Det er lokalisert i terrasseboden. Styret pleier å gjenta denne beskjeden. De to åpningene/hullene i muren ovenfor renna ved gulvet på terrassen er ment for at overflatevann skal kunne renne ut ved store vannmengder som ved snøsmelting. I motsetning til andre sameier har samtlige leiligheter i sameiet egne ventilasjonskanaler over tak. Ventilatoren på kjøkkenet er ikke skiftet ut, da den har vært velfungerende. Jevnlig vask av filteret har vært tilstrekkelig for å holde fett og smuss borte. Det er kjent at ventilatoren lager noe lyd. Til natten har vi derfor slått den av. Dette har fungert helt fint. Styret har ved gjentatte anledninger sendt ut beskjed til alle i sameiet om at ventilatoren må stå på hele døgnet for å unngå fukt og mugg. I denne leiligheten har det aldri vært tegn til slikt. Ventilene over vinduene har alltid vært åpne samt luftelukene. Ellers er det ikke trappevask for denne blokken. Om vinteren deler naboene på å feie trappene ved større snømengder eller når det er behov for å fjerne bøss. Da denne terrasseblokken ikke har trappevask og heller ikke vedlikeholdskostnader for peis/pipeløp eller heis, innebærer dette samlet sett vesentlig lavere månedlige felleskostnader enn for leilighetene i de andre blokkene i sameiet. Det er løpende dialog vedrørende vedlikehold på felles bygningsmasse, det har vært utført større reparasjonsarbeider for blokkene med teglstein. Takreparasjoner har vært utført og pågår fortsatt. Da bygningsmassen er mer enn 30 år gammel er det noe forvitring av betongen enkelte steder. Dette er styret klar over. Det har vært tatt prøver fra disse områdene, men jeg er ikke kjent med resultatene fra disse undersøkelsene eller om hva som er tenkt videre. Av det jeg har forstått vil det bli utført malingsarbeider til våren når været tillater det. Fordelingsbrøken har OBOS som sameiets forretningsfører. Dette innebærer at kostnader ved trappevask, reparasjoner eller vedlikehold av heis og pipeløp tilfaller de andre /aktuelle blokkene som har heis og et felles inngangsparti med trapper med belegg som vaskes. Leilighetene i blokk 9 holdes utenfor slike kostnader. Sameiet har inngått en særlig prisgunstig avtale for Internet og TV. Alle felleskostnader og kostnader til TV/Internet og vedlikeholdsfondet er spesifisert på de månedlige fakturaene til fellesutgiftene.

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

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

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

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

Document reference: 34-0165/24

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 34-0165/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Betty Kalikstad	12984aeed86adabbcd957e564bbda0216a5bdee0	06.01.2025 16:29:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 34-0165/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0165/24 . Vår ref.: 5185-1-232 Dato: 03.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda II Boligsameie
Organisasjonsnr:	981026047
Seksjonseier:	Kalikstad, Betty
Medeier:	
Leilighetsnummer:	232
Adresse:	Gamle Enebakkvei 75 A, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	232
Gnr.	168
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2166392.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Alle seksjonene har garasjeplass eller carport som følger leiligheten ved salg. Leien er inkludert i fellesutgifter. Det er også mulighet til å leie parkeringsplass ved ledighet, kontakt styret for tildeling av plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av plass. Spesifiser i eierskiftemeldingen hvis eier har leid parkeringsplass og om den er sagt opp.
- Styret har fast kontortid hver onsdag kl. 18:00 til 20:00, tlf. 23 38 96 96. Sameiets hjemmeside: www.vibbo.no. Sameiet har også en Facebook-side. E-post: skullerudhogda2@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207848255
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	8 320 355,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208242644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	11 612 191,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente

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: 4 426,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	376,00	
TV/internett	526,00	
Felleskostnader	3 524,40	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	95,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 702,-
Annen formue:	7 681,-
Gjeld:	77 027,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	35 422,87
Kapitalkostnader:	354,29

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	49 427,56
Kapitalkostnader:	398,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84 850,43,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post: skullerudhogda2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: skullerudhogda2@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Gamle Enebakkvei 75A
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	232
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81069980
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-63875
Dato	03.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SIMON DOMINGUEZ MAZARINO



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.

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinær utbetaling av honorar
8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene
9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene
10. Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)
11. Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser
12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold
13. Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider
14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene
15. Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene
16. Prioritering av vaktmesterens arbeid
17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5185 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner

Sak 7

Ekstraordinær utbetaling av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

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

trappeoppgang.

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

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

Sak 11

Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

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

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

Sak 12

Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

Sak 13

Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Prioritering av vaktmesterens arbeid

Forslag fremmet av:
Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Forslag fremmet av:
Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

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

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland

- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Roller og kandidater

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

- Lars Egil Sætrang

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

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

- Inge Aukrust

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

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

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

- Stig Andersen

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

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

- Katrine Wergeland

  54 år
  Yrke: Sekretær
- Monika Samon

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

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

- Agnes Wahl-Tvenge

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

  42 år
  Yrke: Tjenesteporteføljeansvarlig

Styrets årsrapport

BEBOERMØTE

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

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

Årets dugnad

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

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

2023 Styrets arbeider

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

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

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

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

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

Forsikringssaker

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

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

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

HMS

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

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

Risikovurderinger

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

Juridisk

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

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

Vaktmester

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Lars Egil Sætrang Inge Aukrust Bjørn Egil Sørensen

Karin Tanja De Wilde Liss Mari Hansen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de
enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 445 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 218, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-108 698**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**9 870 952**

Status økonomi varmtvann og trappevask
(gjelder de blokker/oppganger som har dette felles)

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

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

Status avregning heiser

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

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

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

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

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

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

Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner

✓ **Vedtatt.**

7. Ekstraordinær utbetaling av honorar

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

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

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

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

trappeoppgang.

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt.**

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

Forslagsstiller: Styret

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

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

✓ **Vedtatt.**

12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

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

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

✓ **Vedtatt.**

16. Prioritering av vaktmesterens arbeid

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

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

I løpet av de siste to årene har prisantydningen på leiligheter i deler av sameiet sunket med opptil 10 %. Om man sammenligner en leilighet i sameiet solgt i fjor, lå kvadratmeterprisen 26 304 kr under gjennomsnittet for leiligheter i Oslo. Dette utgjør en kvart million kroner per 10 m^2. Denne avstanden blir ikke mindre med manglende verdibasert vedlikehold, noe takstmenn ser og tar hensyn til. Dette bør derfor være med i prioriteringen og i oversikter fra styret.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
☒ **Ikke vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

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

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland
- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem for 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Følgende stilte til valg:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Styremedlem for 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Andersen

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Følgende stilte til valg:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

Følgende stilte til valg:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

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

HUSORDENSREGLER
for
Skullerudhøgda II Boligsameie

Sist endret i ekstraordinært sameiermøte 28.10.2003, endret på ordinært sameiermøte 26.04.2010¸ ordinært sameiermøte 14. mars 2016 Sist endret på ordinært sameiermøte 13. mars 2018.

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

2. FELLESAREALER UTE

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

Drosjer skal stanse på oppmerket møteplass.

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

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

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

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

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

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

5.2. Skilting
Skilting på postkasser og ringetablåer skal ha et enhetlig preg, slik at det ser pent ut og for at besøkende, postbud o.a. lett skal finne frem. Postkasser og entrépartier for den enkelte boenhet skal være merket med seksjonsnummer.

Eier som leier ut sin seksjon, har plikt til å melde fra til styret slik at forskriftsmessige skilt med korrekt navn og seksjonsnummer kan bestilles for eiers regning.
Hvis eier unnlater å melde fra om ny(e) leietager(e), vil eier motta en henvendelse fra forretningsfører med en svarfrist på 14 dager. Hvis eier innen denne fristen ikke hat meddelt korrekt navn på sin(e) leietager(e), vil styret uten ytterligere varsel bestille forskriftsmessige skilt påført navn(ene) som er blitt registrert på postkassen til eiers seksjon.
Skiltene sendes deretter eier via post og mottar faktura fra OBOS for skilt- og administrative kostnader.

Informasjon om utforming og størrelse på skilter og hvor disse kan bestilles står på sameiets nettside.

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

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

5.5. Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

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

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

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

6.2 Avtrekk/lufting av leilighet
Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

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

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

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

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

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

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

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

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

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Vaktmester
Vaktmester kan være behjelpelig med mindre oppdrag/tjenester.

Skiltbestilling post/ringetablå: for Skullerudhøgda II Boligsameie

Husordensreglene punkt 5.2 Skilting

I henhold til husordensreglene for sameiet vårt, skal postkasse og ringetablå ha forskriftsmessige skilt. Det er seksjonseier som er ansvarlig for dette, også i forhold til en leietager.

Bestilling av skilt
Du sørger selv for å få bestilt og montert nytt korrekt skilt fra posten.no eller fra en skiltmaker.

Se info om skilt og bestilling her i brevet og på www.skullerud2.no under meny: "å bo hos oss" side: "Godkjent merking av postkasser og ringeklokker". http://bit.ly/1ETof5f
……

Skullerudhøgda II Boligsameie mal for bestilling av post og ringetablå skilt:

Standard postkasseskilt:
Hvit bakgrunn og sort skrift. Teksten må være printet med værbestandig UV-lakk eller gravert inn.

Seksjonsnummer skal alltid være på første linje: **Seksjon xxx**. Dersom du bor i GE 73-117 må du i tillegg ha med adressen på øverste linje: **Seksjon xxx, GE xxx**

GE 69,71	GE 51-67	GE 73-117
Seksjon xxx	Seksjon xxx	Seksjon xxx, GE xxx
Fornavn Etternavn	Fornavn Etternavn	Fornavn Etternavn
Fornavn Etternavn	Fornavn Etternavn	Fornavn Etternavn

Gamle Enebakkvei 69, 71, 73-79, 83-117: Skiltstørrelse stor: 58 x 94 mm.
Bokstavstørrelse 5 mm (stor) og 3,8 mm (små). For bestilling av skiltet rett fra posten.no:
http://skiltbutikken.posten.no/variants/109

Gamle Enebakkvei 51- 67: Skiltstørrelse liten: 32 x 78 mm.
Bokstavstørrelse 4 mm (stor(og 2,7 mm (små).). For bestilling av skiltet rett fra posten.no:
http://skiltbutikken.posten.no/variants/82

Pris for bestilling av skilt via posten er 137 kr inkludert frakt pr. august 2015.

Standard ringetablåskilt:
For adresse **GE 51 – 53 – 57 – 59 – 61 – 65 – 67** må du også bestille ringetablå skilt. Dette gjøres hos skiltmaker. Skal være sort bakgrunn og hvit skrift 58 x 13 mm. For andre adresser gir du bare beskjed om endringer på ringetablå til styret.

Du kan også sende bestillinger for begge typer skilt pr. e-post til trond@skiltservice.com
Husk å oppgi din adresse, og skiltstørrelser for bestilling.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5185
Skullerudhøgda II Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
19. mars 2024 kl. 18:00, Langerudhjemmet i Skullerudveien 45.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fjerne fartsdemper
8. Oppgradering av uteområder for aktiviteter
9. Fjerning av bom ved Gamle Enebakkvei 63
10. Installasjon av varmepumpe i leilighetene
11. Ny plassering av benker rundt sandkassen utenfor Gamle Enebakkvei 65
12. Nye postkasser basert på nøkkelbrikkesystem i Gamle Enebakkvei 69 og 71
13. Tilgjengeliggjøring av tidligere husordensregler og vedtekter
14. Reversering av forbudet mot trær, busker og andre vekster som får store røtter i blomsterkasser / terassekasser - endring av vedtekt § 23
15. Nedfelling av trær etter befaring for å få lysere terasser
16. Plassering av rullator - endring av husordensregler 5.4
17. Avtrekk / lufting av leilighet - endring av husordensregel 6.2
18. Avslutning av kollektiv avtale med Telia
19. Oppsigelse av OBOS som forretningsfører
20. Oppsigelse av sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring
21. Styreleders erstatningsansvar mot beboerne og erstatningsutbetaling

22. Fratakelse av nåværende styreleders rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid
23. Fratakelse av seksjoneier 78s rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid
24. Honorar til forslagsstiller og hans familie i 2023
25. Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler
26. Avklaring og beslutning rundt "enkelt-innglassing" terrasser/balkonger
27. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Som protokollvitne ble Lars Egil Sætrang foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5185 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
2. 5185 Skullerudhøgda II Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 445.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 445.000 kroner

Sak 7

Fjerne fartsdemper

Forslag fremmet av:
Andrzej Grzegorz Surdyka

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plast fartsdemper som er montert i første garasje er ikke tilpasset til fartsgrense på stedet. Det må nesten stoppes helt å ikke skade bilen. Det er også 2 andre dempere i kort avstand i samme garasje fra før så denne er helt unødvendig og skadelig til bil understel.

Styrets innstilling

Dette er et forslag som er blitt stilt flere ganger tidligere og blitt nedstemt.
Styret ønsker at det skal være trygt å bevege seg i hele sameiet, også i garasjeanleggene, og har derfor måttet gjøre slike tiltak for å øke sikkerheten. Ved lav hastighet blir ikke biler ødelagt av fartsdumpene.

Forslag til vedtak

Fjerne plast fartsdemper i første garasje

Sak 8

Oppgradering av uteområder for aktiviteter

Forslag fremmet av:
Marianne Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har store fellesarealer i sameiet vårt, som gjerne kan utnyttes bedre for aktiviteter for sameiets barn og unge, og også voksne. Det hadde vært ønskelig å ha to utendørs bordtennisbord stående ute, samt legge til rette for at det kan settes opp en basketkurv med tilhørende asfaltert bane rundt. Dette vil ikke koste mye, men kunne gi stor ekstra utnyttelse av uteområdene våre. Priser på utstyr kan bl.a ses på https://www.klubben.no/

Styrets innstilling

Styret er positive til å forbedre utearealene men dette forslaget mangler mye informasjon. Dvs mer nøyaktig prisoverslag (vil antakelig koste 150.000-250.000 med grunnarbeider, selve anlegget og årlige godkjenninger) og hvor i sameiet dette hadde vært praktisk å plassere (nok plass, støy etc). Styret ønsker å holde tilbake mest mulig på kostnadssiden i år for å unngå for store økninger i fellesutgiftene.
Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes, men at det kan stilles med mer/bedre informasjon neste år.

Forslag til vedtak

Det gjøres innkjøp av to utendørs bordtennisbord som settes opp på gressplenen ved siden av plantekassene.

Det asfalteres et område, f.eks. i nærheten av plantekassene, lekeplassen eller der hvor det for noen år siden ble satt opp en hundeluftegård, og settes opp en basketkurv.

Sak 9

Fjerning av bom ved Gamle Enebakkvei 63

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekt § 24 påpeker viktigheten av fri adkomst og nødveier på svalgangene. Det fremgår av sameiets vedtekt § 6 at bruk av iSekken ved oppussing og avfall ikke må stå i veien for trafikk. Ambulansepersonell hindres å komme frem effektivt av bommen ved Gamle Enebakkvei 63 som ikke har noen viktig funksjon.
I 2018 ble bommen nøkkelfri pga. problemer med å skyve den til siden, men den burde blitt fjernet da. Ambulansesjåføren må stoppe ambulansen og deretter gå ut for å dytte bommen til siden. Hvert sekund teller når en person behøver hjerte - og lungeredning (LHR). Beboernes sikkerhet og trygghet ivaretas av bommen ved Gamle Enebakkvei 51 som gir sameiet inntekter på 20 kr per passering. Beboernes helsemessige hensyn er viktigere enn styrets behov for å beholde bommen.

Styrets innstilling
Bommen er viktig for å redusere fart på trafikk nedover gangveien og videre inn i sameiet slik at det er trygt å være ute for både barn, voksne og eldre. Flere utrykningsbiler, persontransport og andre tar ofte å kjører sakte inntil bommen og videre slik at den åpner seg uten at man trenger å gå ut.
Styret ønsker at forslaget nedstemmes for å holde gangveiene trygge for oss alle.

Forslag til vedtak

Bommen ved Gamle Enebakkvei 63 fjernes

Sak 10

Installasjon av varmepumpe i leilighetene

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å bruke elektriske panelovner om vinteren når det er minus 20 grader ute er veldig dyrt. Den nye nettleien medfører høyere strømpris på dagtid og når flere elektriske apparater brukes samtidig. Sameiets 35 år gamle

oppvarmningssystem er utdatert. Å installere varmepumpe i alle leiligheter vil på sikt medføre økonomiske besparelser for alle og vil være en god investering. Styret vil trolig motsette seg forslaget, men beboerne må se bort fra styrets argumenter pga. skandalene med OBOS og Telia. Styret vil sannsynligvis ogsa sløse bort mye penger på en rettssak for å forsøke å få kastet ut forslagsstiller.

Styrets innstilling
I tillegg til at dette kan blir stygt og det vil medføre kontinuerlig støy og avrenning så vil dette bli meget dyrt. Hver seksjon må da betale for dette i år og mange har dårligere økonomi nå.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Alle sameiets leiligheter får varmepumpe installert

Sak 11

Ny plassering av benker rundt sandkassen utenfor Gamle Enebakkvei 65

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er plagsomt, irriterende og forstyrrende for beboerne som sitter på balkongen at folk som sitter på benkene ved sandkassen kan stirre på dem. Alle beboere har rett til å sitte på balkongen om sommeren uten å bli forstyrret. Plasseringen av benkene må endres slik at folk kan sitte med ryggen til forbipasserende og bygningene. Sandkassen består av en treramme med 4 sider. Benkene må flyttes til den siden som er nærmest gangveien.

Styrets innstilling
Styret ser ikke helt problemet med dette og flere liker å sitte så de ser de som passerer på gangveien. Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak
Plasseringen av benkene må endres slik at folk kan sitte med ryggen til forbipasserende og bygningene.

Sak 12

Nye postkasser basert på nøkkelbrikkesystem i Gamle Enebakkvei 69 og 71

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For flere a˚r siden fikk beboerne i Gamle Enebakkvei 51 til 67 nye nøkkelbrikke - postkasser. Beboerne i Gamle Enebakkvei 69 og 71 ma˚fa˚slike postkasser for a˚fa˚lik behandling som øvrige beboere. Selv om Gamle Enebakkvei 69 og 71 hadde utgifter til utskiftning av heis er ikke det en legitim unnskyldning for at postkassene ikke skal skiftes. Gamle Enebakkvei 55 og 57 fikk nye postkasser selv om bygningen trengte en ny varmtvannsbereder.

Styrets innstilling

Postkassene både i Gamle Enebakkvei 69 og 71 samt 73 til 79 og 83 til 117 er av eldre type og med vanlige nøkler og ikke nøkkelbrikker.
Dette vil medføre en vesentlig kostnad og styret ønsker ikke å prioritere dette fremfor andre arbeider i år. Men vi har det på listen over oppgaver som etterhvert skal utføres. Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Gamle Enebakkvei 69 og 71 får nøkkelbrikke - postkasser.

Sak 13

Tilgjengeliggjøring av tidligere husordensregler og vedtekter

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets pa˚legg begrenses av husordensreglene og vedtektene pa˚tidspunktet pa˚legget gis. Pa˚legg som strider i mot husordensreglene og vedtektene ma˚ikke gis eller følges. Hvis styret ønsker a˚forby eller gi advarsel for noe som husordensreglene og vedtektene ikke støtter, ma˚disse endres etter det ordinære eller ekstraordinære a˚rsmøtet. Styret kan gi pa˚legg og advarsler etter vedtektsendringene, ikke før. Advarsler ma˚ha støtte i brudd pa˚husordensregler og vedtekter pa˚advarselstidspunktet. Dessverre fa˚ seksjonseiere advarsel for noe styret planlegger a˚forby i f. eks. vedtektene selv om det er usikkert om styrets fremtidige forslag til ny vedtekt fa˚ nok stemmer pa˚a˚rsmøtet. Seksjonseiere kan da bevise at en advarsel er uberettiget ved a˚fremlegge en eldre versjon av sameiets vedtekter. Kun den nyeste versjonen av husordensregler og vedtekter gjelder, men de to siste foregående versjonene før endringen ma˚være tilgjengelig for beboerne slik at de ikke blir lurt.

Styrets innstilling

Styret sitter ikke med tidligere versjoner av vedtekter og husordensregler. Disse endres litt hvert eneste år slik at alle endringer kan leses i årsmøteprotokollene.
Siden styret ikke kan fremskaffe slike hele kopier av tidligere versjoner så må forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

De to siste foregående versjonene av husordensregler og vedtekter tilgjengeliggjøres for beboerne.

Sak 14

Reversering av forbudet mot trær, busker og andre vekster som får store røtter i blomsterkasser / terassekasser - endring av vedtekt § 23

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets ensidige fokus pa˚ulønnsomme rehabiliteringsprosjekter og unødvendige befaringer gikk pa˚bekostning av annet viktig arbeid. Styret ma˚bruke mer tid pa˚teoretiske arbeidsoppgaver, deriblant gjennomgang av inngatte avtaler og problematiske husordensregler / vedtekter. Styret finner bevisst enkle oppgaver for a˚ begrunne pa˚a˚rsmøtet at styremedlemmene fortjener høyere godtgjørelse enn styremedlemmer i andre sameier. A˚forby trær, busker og vekster som fa˚ store røtter i terassekassene er meningsløst og har ingen sikkerhetsmessig funksjon. Forbudet er strid med eierseksjonsloven § 24 (1) og § 25 (2), fordi naboer ikke pa˚føres ulemper av trær, busker og andre vekster som fa˚ store røtter sa˚lenge dette trimmes. Forbudet diskriminerer muslimske kvinner som trenger a˚sole seg pa˚sommeren pga. f.eks. eksem som forsvinner ved eksponering for ultrafiolett straling. De kan ikke sole seg pa˚stranda pga. muslimske klessregler og samtykker ikke til forbudet. Det vises til eierseksjonsloven § 24 (2).

I juni 2021 krenket styret beboerne ved a˚pa˚legge dem a˚fjerne trær, busker og vekster som fa˚ store røtter i terassekassene. Noen beboere som fjernet trær, busker og vekster med store røtter oppdaget senere at styret ikke kunne pa˚legge dem a˚gjøre dette sommeren 2021 og kjøpte nye planter med store røtter. Forbudet gjaldt fra den 15.03.22 da vedtekt § 23 ble endret. Om det hadde vært en separat avstemning av vedtektsendringer pa˚a˚rsmøtet 2022 ville utfallet trolig vært annerledes. Styrets respektløse oppførsel ma˚fa˚konsekvenser.

Styrets innstilling

Det sier seg selv at blomstertrauene er beregnet på blomster og andre mindre vekster. De er ikke laget for trær eller annet som har store røtter, blir høye, store eller tunge. Hver seksjonseier disponerer heller ikke mer enn opp til egen takhøyde og innenfor terrassens/balkongens størrelse.
Ønsker å understreke at man kun disponerer terrasse/balkong ved leilighetene, sameiet «eier» den og er ansvarlig for ytre vedlikehold.
Styret ønsker derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

I blomsterkasser / terassekasser tillates trær, busker og andre vekster som får store røtter. Den forrige formuleringen av vedtekt § 23 gjeninnføres.

Sak 15

Nedfelling av trær etter befaring for å få lysere terasser

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er en ulempe for beboerne at mange terasser har mye skygge på kvelden om sommeren. Eldre og syke med svekket helse tilbringer mye tid på terassen. Ungene til folk er også mye på terassen på kveldene i sommerferien, fordi det må være ro på fellesarealene etter kl. 21. Det vises til sameiets vedtekt § 27. Ved å fjerne en liten andel av sameiets trær får terassene mer sollys. Beboernes visuelle trivsel vil da øke betraktelig. Styret undersøker hvor det er nødvendig å felle trær for å gi terasser med mye skygge mer sollys.

Styrets innstilling
Dette med trær er alltid et betent tema og er blitt tatt tak med noen års mellomrom. Noen ønsker alle trær som hindrer lys/utsikt fjernet mens andre ønsker å beholde alle sammen. Styret må også ta hensyn til at noen trær suger opp mye vann, noe det er stadig mer behov for.
Styret mener at slik det er i dag burde det ikke fjernes flere trær dersom de ikke er til fare for eiendom eller mennesker og ønsker at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak
Flere trær i sameiet fjernes etter en befaring sommeren 2023.

Sak 16

Plassering av rullator - endring av husordensregler 5.4

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifølge husordensregler kap. 5.4 er det forbudt å plassere rullatorer ved postkassene i oppgangen. Kun barnevogner kan settes der. Bevegelseshemmede som bruker trappens rekkverk som støtte, kan skade seg om rullatoren må være i garasjeboden. Derfor burde det bli lov å legge rullatorer ved siden av barnevognene. Dette rådet burde OBOS gitt til styret.

Styrets innstilling
Styret har alltid vært fleksible når det gjelder plassering av rullator eller annet til handikappede i sameiet og tillatt dette der det er praktisk og ikke står i veien for evakuering, passering eller bruk av postkasser. Å fjerne forbudet åpner opp for at dette kan gjøres uten noen restriksjoner og uten at styret kan gjøre noe med det. Styret ønsker derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak
Husordensregler 5.4 (Plassering av utstyr) endres. Rullatorer kan plasseres ved siden av barnevogner. "Plassering av barnevogner og rullatorer må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel."

Sak 17

Avtrekk / lufting av leilighet - endring av husordensregel 6.2

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når naboer klager på matlukt i trappa pga. en seksjon anklager styret seksjonseieren for bryte husordensregelen om lufting. Folk kan frykte å lage mat pga. dette. Eldre beboere kan bli underernærte pga. sykdommer og depresjoner. For å gå opp i vekt må de spise mye og ofte. Følgelig blir det periodevis mye matlaging. Frykt og negative assosiasjoner til matlaging kan resultere i feilernæring, noe som kan medføre alvorlig helsesvekkelse og dødsfall.

Styrets innstilling
Styret får regelmessig klager på matlukt eller andre lukter i fellesarealene og ser ikke at denne regelen skulle medføre helseproblemer slik som beskrevet her. Forslaget anbefales derfor nedstemt.

Forslag til vedtak
Husordensregler 6.2 2. avsnitt slettes.

Sak 18

Avslutning av kollektiv avtale med Telia

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet må si opp / avslutte den kollektive avtalen med Telia og velge ny kabel TV - og internettleverandør. I mange år rundlurte Telia oss og tilliten til selskapet er således borte. Her betaler ikke seksjonseierne korrekt pris for den elendige kollektive avtalen. Andre borettslag og sameier har en vesentlig bedre kollektiv avtale med Telia enn vårt sameie. Telias konkurrenter gir sine kunder et betydelig bedre internett og TV tilbud enn Telia. Det vises til rapporten "Kabel TV - og internettskandalen" og innsendt dokumentasjon.

Styrets innstilling

Sameiet gikk inn i ny avtale med Telia i 2023 med avtaletid 36 måneder. Å si opp denne nå vil medføre dobbelt betaling (både til Telia og til ny leverandør) ut avtaleperioden. Dette er en stor avtale så styret vurderer forskjellige alternativer før hver fornyelse. Skifte til ny leverandør medfører også arbeider i hver leilighet og utskiftning av alt utstyr.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Styret sier opp / avslutter den kollektive avtalen med Telia. På ekstraordinært årsmøte blir det en avstemning om ny kabel TV - og internettleverandør samt ny kollektiv avtale.

Sak 19

Oppsigelse av OBOS som forretningsfører

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A˚ha OBOS som forretningsfører er uholdbart og farlig for sameiet. Derfor ma˚styret pa˚sameiets vegne si opp OBOS og deretter ansette ny forretningsfører. Styreleder og OBOS forvoldte seksjonseier 174s død og forsøkte a˚forvolde forslagstillers død. Deretter ga de salgspaˊlegg til forslagsstiller for a˚dekke over at de paˊførte henne alvorlige organskader. Tidligere forvaltningskonsulent [Navn er anonymisert av personvernhensyn) og hans familie kastet forslagsstillers sønn ut av arbeidslivet i 2017. Han ble kastet inn igjen av tingrettsdommere etter en rettssak. A˚ha OBOS som forretningsfører er en stor pakjenning for forslagsstiller. Folk ma˚se bort fra styrets argumenter om a˚beholde OBOS. Styret tenker bare pa˚sin egen arbeidsbelastning.OBOS er ansvarlig for sameiets økonomiske tap pga. den daˊrlige kollektive avtalen med Teila. Firmaet kan bebreides for trykkfeil i vedtektene og husordensreglene, feil henvisning til eierseksjonsloven i sameiets vedtekter og lovstridige / problematiske vedtekter. OBOS fraraˊdet etableringen av en kontrollkomitee i sameiet som kunne oppdaget mange av problemene. Det vises til rapporten "OBOS - skandalen" og

innsendt dokumentasjon.

Styrets innstilling

Styret kjenner seg ikke igjen i situasjonen som beskrives og det virker som forslagsstiller verken forstår rollen til OBOS/forretningsfører eller hvor mye arbeid og kostnad det hadde medført å skifte ut OBOS, slik det er pr i dag. Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Styret sier opp OBOS som forretningsfører. Ny forretningsfører må velges. På ekstraordinært årsmøte blir det en avstemning om hvem som blir sameiets forretningsfører (ikke OBOS).

Sak 20

Oppsigelse av sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseier 78 og styreleder nekter forslagsstiller a˚bruke rullator hjemme. Hun snublet pa˚badet slik at toalett ble ødelagt. Følgelig ble seksjoneier 78s tak pa˚badet skadet. If skadeforsikring nekter foreløpig a˚reparere seksjonseier 78s tak, fordi forslagsstiller ikke samarbeider. Forslagsstiller, en kreftsyk kvinne i slutten av 60 a˚rene, fikk salgspaˊlegg i november 2023 pga. If skadeforsikrings urettmessige og lovstridige krav om a˚sette membran pa˚badet selv om en lekkasje var stoppet. Ansatte i OBOS, en OBOS - advokat og styreleder truet forslagsstiller med utkastelse i mange maˊneder, fordi hun ikke monterte membran. De samarbeidet om a˚lure forslagsstiller til a˚tro at hun matte sette membran etter eierseksjonsloven § 32 (x) som ikke paˊlegger noen a˚førstegangsmontere membran. Denne loven som er fra 2018 gjelder utskiftning og reparasjon. Da sameiets boliger var innflytingsklare i 1989 hadde ingen bad membran, fordi det ikke var et krav i byggteknisk forskrift da. Kravet om membran gjelder fra 1997. Det vises til byggteknisk forskrift § 13 - 15 (3a). Ingen lover gis med tilbakevirkning etter Grunnloven § 97. Uansett hvor gode argumentene er for at membran burde monteres ma˚ norsk lov følges. Her skal ingen fa˚salgspaˊlegg pga. If skadeforsikrings lovstridige krav, siden membran ikke er obligatorisk.

Styrets innstilling

Når bad pusses opp nå så må de følge våtromsnormen og ha membran og forsikringsselskaper krever dette for å utbedre skader og utbetaling av erstatning. Skadene fra seksjonen har paˊført andre beboere/eiere skader som ikke er utbedret på over ett år siden seksjonen som har forvoldt skaden ikke utbedrer slik de er pliktig til. Når det gjelder forsikringsselskaper så er dette en stor leverandør til sameiet og avtalene gjennomgås med visse mellomrom. Ny runde med dette blir etter at de gjenstående takene er skiftet ut (dvs i løpet av 2024). Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Styret sier opp sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring. Det inngås en gunstig forsikringsavtale med nytt forsikringsselskap etter gjennomgang av forsikringsvilkårene som må respektere norsk lov.

Sak 21

Styreleders erstatningsansvar mot beboerne og erstatningsutbetaling

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder er ansvarlig for inngaˊelsen av den ulønnsomme kollektive avtalen med Telia. Han burde evaluert de tidligere kollektive avtalene og bedt om tilbakemelding

fra beboerne. Siden han er den mest erfarne i styret er han hovedansvarlig for sameiets daʼlige økonomiske investeringer. Styreleder er ansvarlig for beboernes økonomiske tap og maʼerstatte dette. Han kan ha en dialog med forsikringsselskapet sitt. Seksjonseiere maʼfaʼerstattet tapet sitt opptil 10 aʼr bak i tid i tillegg til fremtidig tap. En seksjonseier som har eid seksjonen i mindre enn 10 aʼr maʼfaʼerstattet tapet fra maʼheden vedkommende ble registrert som boligeier. Tidligere seksjonseiere skal ikke motta erstatning.

Styrets innstilling

Styret kjenner ikke til at det er blitt gjort beslutninger som har medført økonomiske tap, tvert imot vet vi at vi har god avtale med Telia i forhold til mange andre sameier. Dessuten beslutter styret slike avgjørelser med alminnelig flertall så styreleder fatter aldri slike beslutninger alene. Nåværende styreleder har dessuten ikke vært styreleder alle de siste 10 årene.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes da det er ukorrekt og ikke faktabasert.

Forslag til vedtak

Nåværende styreleder Lars Egil Sætrang erstatter seksjonseiernes økonomiske tap (lidt - og fremtidig tap) pga. den ulønnsomme kollektive avtalen med Telia.

Sak 22

Fratakelse av nåværende styreleders rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder Lars Egil Sætrang er uskikket til aʼvære styreleder, styremedlem eller varamedlem, fordi det er livsfarlig for beboerne. Han er ogsaʼuegnet til aʼsitte i valgkomiteen. Ingen beboere skal miste livet sitt, jobben sin eller faʼfengselsstraff pga. denne mannen. Han paføre seksjonseierne store økonomiske tap pga. den kollektive avtalen med Telia og ignorerer problemer med husordensregler og vedtekter. Han allierer seg med OBOS for aʼirettesette og dominere over svake og saʼbare beboere fremfor aʼstille krav overfor firmaet. Han beskytter ogsaʼnaværende og tidligere styremedlemmer og personer som sitter eller tidligere satt i valgkomiteen. Disse menneskene er fredet og det er farlig aʼklage om dem. De kan klage paʼhvem som helst og i verste fall indirekte sørge for at naboer dør, faʼ alvorlige helseproblemer eller kastes ut. Ingen beboere skal frykte aʼringe AMK paʼnatta selv om det er julaften eller 17. mai. Hvis styreleder og OBOS hadde vært mer profesjonelle og imøtekommende ville forslagsstillers mann vært i live i dag og forslagsstiller hadde hatt færre helseplager og unngått alvorlige organskader. Naværende styreleder liker aʼkritisere andre, men takler ikke kritikk. Det vises ogsaʼtil argumentasjonen i sakene ovenfor.

Styrets innstilling

Styreleder er på valg hvert år og styret stiller spørsmål på om noe slikt er lovlig i det hele tatt. Styret tar fullstendig avstand fra udokumenterte og direkte feilaktige påstander. Styret ber derfor om at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Nåværende styreleder Lars Egil Sætrang mister retten til å sitte i styret eller valgkomiteen for alltid.

Sak 23

Fratakelse av seksjoneier 78s rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseier 78, som sitter i valgkomiteen i dag, reagerer negativt naʼ forslagsstiller maʼfraktes til sykehuset pga. støy i trappa. Styreleder og OBOS krever at ambulansepersonell ikke braker i forslagsstillers hjem og truet med salgspaʼlegg, fordi seksjonseier faʼ søvnproblemer om natta og plages av støyen paʼdagtid. Paʼrørende matte vente for lenge med aʼfaʼforslagsstiller sykehusinnlagt slik at hun fikk alvorlige organskader. Hennes mann døde pga. frykten for aʼkontakte AMK.

Styrets innstilling

Styret stiller seg uforstående til at det ikke skulle være tillatt med ambulanser eller andre utrykningskjøretøyer i sameiet og at det har vært klaget på dette. Her er det også feilaktige påstander så styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Sekjonseier 78 mister retten til å sitte i styret eller valgkomiteen for alltid.

Sak 24

Honorar til forslagsstiller og hans familie i 2023

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det formidable arbeidet til forslagsstillers familie burde blitt utført av styret og OBOS. Sakenes kvalitet paʼ aʼrsmøtet 2024 tilsier at de faʼ halvparten av styrets honorar for 2024.

Styrets innstilling

Årsmøtet kan vedta slikt som dette men det vil nok bli vanskelig å få noen til å stille opp for styrearbeid det kommende året når halvparten av honoraret for 2024 (som skal utbetales i 2025) skal gis bort til noen som er

ivrige med å sende inn årsmøtesaker.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers familie mottar halvparten av styrets honorar for 2024.

Sak 25

Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

A:
Seksjon 38 Sak 3: Fjerning av firmanavnet OBOS og Vibbo fra husordensregler og vedtekter

Om sameiet skifter forretningsfører ma˚husordensregler og vedtekter endres pga. Vibbo og firmanavnet OBOS. De generelle begrepene "forretningsfører" og "forretningsførers informasjonsplattform" burde brukes i husordensreglene og vedtekter.

Forslag til vedtak (sak 40 a): Firmanavnet OBOS fjernes fra husordensregler. Forslag til vedtak (sak 40 b): Firmanavnet OBOS og Vibbo fjernes fra vedtektene.

B:
Seksjon 38 Sak 16: Endring av vedtekt § 11 (siste frist for a˚avholde arsmøtet)

Frem til 2017 var siste frist for a avholde a ˚årsmøtet den 30. april. Eierseksjonsloven ble endret i 2018. Na er den ˚siste fristen for a gjennomføre a ˚årsmøtet den 30. juni. Fristen kan ikke setes til en annen dato. Eierseksjonsloven er ufravikelig eter eierseksjonsloven § 5.

Forslag til vedtak: Siste frist til a˚holde arsmøtet i sameiet forskyves til den 30.06.

C:
Seksjon 38 Sak 17: Endring av vedtekt § 11 (tydeligere informasjon om ekstraordinært arsmøte)

Beboerne ma˚vite hvordan de kan palegge styret til a˚arrangere et ekstraordinært arsmøte. Folk forvirres av uklare setninger i vedtekt § 11.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 11 opplyser om at ekstraordinært arsmøte skal gjennomføres om 26 seksjoner krever dette. "minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene" bytes ut med "26 seksjoner".

D:
Seksjon 38 Sak 18: Endring av vedtekt § 30

Siden seksjonseierne kan bestride erstatningsansvar eter eierseksjonsloven § 34 og skadeerstatningsloven § 5-1 og § 5-2, kan ikke vedtekt 30 bestemme at den som skadet en annen seksjon alltid skal fa tilsendt faktura for

˚egenandelen ved bruk av sameiets forsikring. Vedtekt § 30s formulering var juridisk korrekt frem til arsmøtet 2022 da det ble vedtatt a utskifte "kan" med "vil alltid". Eierseksjonsloven er ufravikelig eter eierseksjonsloven § 5.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 30 (Egenandel ved bruk av sameiets forsikring) endres. "Vil alltid" bytes ut med "kan". Den forrige formuleringen av vedtekt § 30 gjeninnføres.

E:
Seksjon 38 Sak 19: Endring av husordensregler 6.1 - støy

Forslagsstiller maˆikke lenger frykte aˆkontakte AMK i stilletiden. For at hun og parørende skal føle seg trygge maˆhusordensreglene endres. Ingen flere skal miste livet sitt.

Forslag til vedtak: Det presiseres at reglene om ro i leiligheten ikke gjelder hvis ambulansepersonell kommer til leiligheten. Følgende setning legges til: "Reglene om ro i leiligheten gjelder ikke ved nødetatenes utrykning til seksjonen".

F:
Seksjon 38 Sak 20: Overføring av flere regler i vedtektene til husordensregler

All informasjon om et tema samles paˆet sted, ikke 2. Flere vedtekter burde omgjøres til husordensregler for aˆ unngaˆinformasjonsoppslitting av et tema.

Det blir en felles avstemning av 20 a, 20 c, 20 e, 20 g og 20 i.

Det blir en felles avstemning av 20 b, 20 d, 20 f, 20 h og 20 j.

Forslag til vedtak (sak 20 a): Vedtekt § 32 (Støy og ro i leilighetene) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 b): Innholdet i vedtekt § 32 overføres til husordensregler kap. 6.1. som far navnet Støy og ro i leilighetene.

Forslag til vedtak (sak 20 c): Vedtekt § 27 (Ro paˆfellesarealene) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 d): Innholdet i vedtekt § 27 overføres til husordensregler kap. 6.1. som far navnet Ro i leiligheten og paˆfellesarealene.

Forslag til vedtak (sak 20 e): Innholdet i vedtekt § 30 slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 f): Innholdet i vedtekt § 30 overføres til husordensregler Kap. 8.1.

Forslag til vedtak (sak 20 g): Vedtekt § 26 (Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 h): Innholdet i vedtekt § 26 overføres til husordensregler kap. 2.1 første avsnitt.

Forslag til vedtak (sak 20 i): Vedtekt § 17-3 og § 17-4 (søppelhaˆndtering) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 j): Innholdet i vedtekt § 17-3 og § 17-4 overføres til husordensregler kap. 4.1.

G:
Seksjon 38 Sak 21: Vaktmesterens søppelansvar - endring av husordensregel 4.2

Det er uheldig at husordensregler 4.2 palegger beboerne aˆfjerne henslengt søppel paˆfellesarealene. Alle beboere har ansvar for sitt eget søppel. Nesten ingen ønsker aˆrydde opp eter andre. Vaktmesteren har ansvaret for aˆhaˆndtere forsøpling som er et vedvarende og gjennomgaˆende problem her. Naˆr styret oppfordrer folk til aˆinformere dem om hvem som forsøplet, kan noen som rydder opp andres søppel feilaktig bli beskyldt for aˆha forsøplet og dermed risikere aˆfaˆtilsendt faktura. Styret kan ogsaˆinstruere noen de tror forsøplet til aˆfjerne søppelet slik at konflikter oppstaˆr.

Forslag til vedtak: Husordensregler 4.2 (Utendørs renhold) endres. Å plukke opp henslengt søppel er ikke lenger beboernes plikt. Teksten mellom kommaene slettes: ",men heller plukker opp slikt som er henslengt,"

H:
Seksjon 38 Sak 22: Kjøring - endring av husordensregler 2.1

Husordensregler 2.1 pålegger sjåføren å lukke manuelle bommer, men dagens bommer lukkes automatisk. Derfor må siste setning i husordensregler 2.1 slettes.

Forslag til vedtak: Siste setning i siste avsnitt slettes.

I:
Seksjon 38 Sak 23: Sletting av vedtekt § 4-1

Husordensregler 8.2 er identisk med vedtekt § 4-1. Å ha det samme innholdet 2 ulike steder er unødvendig.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 4-1 slettes.

J:
Seksjon 38 Sak 24: Sletting av vedtekter som er identiske med lover i eierseksjonsloven

En seksjonseier må sette seg inn i eierseksjonsloven for å bli kjent med sameiets og sine egne plikter og rettigheter. Mange av sameiets vedtekter er identiske med lover i eierseksjonsloven som seksjonseiere uansett må forholde seg til. Disse vedtektene kan slettes, fordi reglene fortsatt finnes i eierseksjonsloven og gjelder for sameiet. Det er uheldig at de viktigste reglene i sameiets vedtekter "drukner" i en stor tekstmengde. Minstekravene til sameiets vedtekter spesifiseres i eierseksjonsloven § 27.

Innholdet i vedtekt § 3 finnes i eierseksjonsloven § 24 og § 29.
Vedtekt § 4 er identisk med eierseksjonsloven § 25.
Vedtekt § 5 er identisk med eierseksjonsloven § 28 og hudordensregler 1.
Vedtekt § 6 1. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 33 (2)
Vedtekt § 7 1. og 3. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 29.
Innholdet i vedtekt § 8 finnes i eierseksjonsloven § 32.
Vedtekt § 10 2. - 7. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 56 - § 60.
Vedtekt § 11 er identisk med eierseksjonsloven § 40, 41, 42, 43, 44, 46, 48 (b).
Vedtekt § 13 er identisk med eierseksjonsloven § 40, 58 (2) og § 62 (3)
Vedtekt § 14 er identisk med eierseksjonsloven § 64.
Vedtekt § 15 er identisk med eierseksjonsloven § 49.
Vedtekt § 28 er identisk med eierseksjonsloven § 49 g.

Forslag til vedtak: De overnevnte vedtektene slettes. Vedtekt § 6 2. og 3. avsnitt, vedtekt 7 2. avsnitt, vedtekt 10 1. avsnitt og vedtekt 11 1. og 2. avsnitt slettes ikke. Det lages en ny vedtekt som pålegger seksjonseieren å gjøre seg kjent med innholdet i eierseksjonsloven.

K:
Seksjon 38 Sak 25: Retting av henvisninger i eierseksjonsloven i vedtekt § 12 og eventuelt vedtektene § 3 og § 4 (avhengig av utfallet i forrige sak)

Da eierseksjonsloven ble forandret i 2018 fikk flere lover ny plassering pga. innføringen av mange nye lover. En vedtekt skal ikke vise til feil lov i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 12 må henvise til eierseksjonsloven § 61, ikke § 41. Vedtekt § 3 må henvise til eierseksjonsloven § 31, ikke § 25. "2 x" må legges til foran folketrygdens grunnbeløp. Pantekravet er nå på 2G. Vedtekt § 4 må henvise til eierseksjonsloven § 21, ikke § 13.

L:
Seksjon 38 Sak 26: Endring av paragrafnumre vedtekt

Når flere vedtekter slettes blir det problemer med nummereringen av vedtektene, fordi det "hoppes over" noen vedtekter. Følgelig må vedtekter som beholdes få nye vedtektsnumre.

Forslag til vedtak: Aktuelle vedtekter får nye vedtektsnumre (nye paragrafnumre)

M:
Seksjon 38 Sak 27: Retting av trykkfeil i sameiets husordensregler og vedteker

Styret gjennomgår forslagsstillers markeringer av trykkfeil i sameiets husordensregler og vedtekter, retter feilene og sørger for en avstemning om å få husordensregler og vedtekter uten trykkfeil på ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak (a): Trykkfeil i sameiets husordensregler rettes. Behandles på ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak (b): Trykkfeil i sameiets vedtekter rettes. Behandles på ekstraordinært årsmøte.

N:
Seksjon 38 Sak 28: Husordensregler og vedtekter med tydeligere sprak

Husordensregler og vedtekter må ha et presist sprak for å unngå misforståelser. De skal inneholde påbud og forbud, ikke unødvendig informasjon. Å lese gjennom husordensregler og vedtekter skal skje raskt. Dagens husordensregler og vedtekter er dårlig formulert og preges av unødvendige ord som benyttes for å forlenge og pynte på setningene. Styret gjennomgår forslagsstillers forslag, passer på at nye formuleringer ikke endrer husordensregler og vedtekter og sørger for en avstemning om å få husordensregler og vedtekter med tydeligere sprak på ekstraordinært årsmøte. Det vises til et eksempel:

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

Forslag til ny formulering av vedtekt 5:
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler som sameierne må følge. Brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser mot sameiet.'

Forslag til vedtak: Husordensregler får tydeligere sprak på ekstraordinært årsmøte. Forslag til vedtak: Vedtektene får tydeligere sprak på ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Det er 14 årsmøtesaker fra samme forslagsstiller, (Nargis Ara Khan (seksjon 38) som handler om større og mindre endringer i sameiets vedtekter og husordensregler. Styret kan se at det bør gjøres en større jobb for at sameiets vedtekter og husordensregler er korrekte og lettleste. For øvrig så hadde styret selv tatt tak i flere av forslagene dersom, vi hadde fått informasjon om dette. I stedet for å stemme over alle disse forslagene på årsmøtet i år, foreslår vi at styret bruker tiden frem til neste årsmøte med å ajourføre vedtektene og husordensreglene, og fremlegger et forslag for oppdatering av disse på årsmøte i 2025.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler
- Mot Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret gjennomgår vedtekter og husordensregler, og fremlegger et oppdatert forslag om endringer på årsmøte i 2025

2. Årsmøte gjennomgår hvert enkelt forslag til vedtak i sak 25 fra A til N og stemmer for eller imot hvert enkelt forslag til vedtak.

Sak 26

Avklaring og beslutning rundt "enkelt-innglassing" terrasser/balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det kan se ut som om det kan være mulig å få til innglassing av terrasser/balkonger for de som ønsker dette. Styret må da velge løsning blant de aktuelle leverandørene det er gjennomført møter med og forhandle priser for dette.
I så fall vil resultatet bli et ekstraordinært sameiermøte senere i år der dette legges frem for endelig avstemming.
De som ønsker dette vil da bli satt i direkte kontakt med leverandør og må selv bekoste det som trengs for innglassingen.

Styrets innstilling

Styret er åpen til at dette skal vedtas.

Forslag til vedtak

Styret avklarer mulighet for innglassing, velger leverandør, løsning og innhenter tilbud slik at dette kan legges frem på ekstraordinært sameiermøte.

Sak 27

Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen

Valgkomiteen innstiller de kandidatene som står oppført i innkallingen.

Roller og kandidater

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

- Lars Egil Sætrang
  Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi etc).
  Kurs: Diverse innen IT, IT sikkerhet, styrearbeide, HMS-internkontroll i boligselskaper, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud), konkurranse med forhandlinger (anbud), brannsikkerhet, forberedelse til årsmøtet.
  Erfaring: administrasjon, ledelse, innkjøp, IT, IT sikkerhet, kommunikasjon, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, team bygging, styrerepresentasjon (mange års erfaring fra sameiet som styremedlem og styreleder samt i private næringsliv).

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

- Bjørn Sørensen
  Utdanning: Elektriker, ingeniør/tilsynsingeniør, driftsøkonom
  Kurs: Mange kurs innen elsikkerhet, brannsikkerhet mm.
  Erfaring: Elektriker, tilsynsingeniør, fagsjef elsikkerhet i bransje/arbeidsgiver organisasjonen NELFO, HMS
  Har vært selvstendig næringsdrivende og holdt kurs innen elsikkerhet og personsikkerhet.
  Har skrevet 5 bøker innen faget elektro.
  Har hatt styreverv i: NEKF, NITO, Energiselskaper, Skeid, flere sameier og borettslag
- Liss-Mari Hansen
  Utdanning: videregående skole
  Erfaring: Salgsrådgiver i Tine
  Har bodd i leil i gamle Enebakk vei 61 siden 1991.
  62 år.

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

- Bente Skalø Bjerke
  Har sittet et år som varamedlem og tilegnet seg stadig mer kunnskap om sameiet og styrearbeidet som utføres.
  Hun gikk av med pensjon for ett år siden og trives med det.
  Jobbet 40 år i forlagsbransjen med redaksjonelt stoff i perioder og også noe erfaring fra regnskap.

- Stig Andersen
  Utdanning: Fagbrev elektro med gruppe L sertifikat, med påbygg, kursing telematikk. Formann kraft og telematikk på bygg.
  Utdannet som fyringstekniker med EO-Sertifikat (effektiv oppvarming) hos Statoil.
  Kurs: HMS kurset. Verv som verneombud i Elektro bedriften fra 1995 og frem til 2016. Kurs varmearbeider med opplæring av bruk slukkemidler Brann kurs gjennom OBOS som styremedlem.
  Erfaring: Erfaring med service vannbårende varmeanlegg. Selvstendig næringsdrivende med eget foretak siste 7 år

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

- Agnes Wahl-Tvenge
  Pensjonist
  Erfaring: 70 år - 30 års allsidig erfaring i hotellbransjen, hovedsakelig resepsjon- og bookingansvarlig. Styremedlem i sameiet i perioden 2014 - 2019 og både har og utfører ulike oppgaver for sameiet (gjennom vaktmesterselskapet). Har sittet i valgkomiteen i 5 år.
  Kurs: Har gjennomført 13 kurs hos OBOS opp gjennom årene, blant annet kurs for valgkomite arbeide (2 ganger)
- Jørgen Fjeld
  Utdanning: Har gått tømreren på Hellerud skole, lærling i Selvaagbygg, som jeg også har jobbet mange år Har tatt teknisk fagskole 2 årig, da blir man fagskoleingeniør
  Har også mesterbrevet i bygg og anlegg. Har gått mesternes takstmannskole, så har utdannelsen, men aldri praktisert.
  Erfaring: Nye boliger og rehab som tømrer montasje og forskaling, med betong arbeider, alt fra små hus til hoppbakkene i Holmenkollen. Har også vært bas for større tømrerlagg når jeg var med å bygge ut bydelen på Løren. Har bodd i dette borettslaget siden 1989 med unntak av 4 år. Hobby spille Innebandy Padel og ut å reise hvis det kan kalles en hobby. 44 år gammel og gift.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Egil Sætrang	Gamle Enebakkvei 77 I
Nestleder	Bjørn Egil Sørensen	Gamle Enebakkvei 63
Styremedlem	Stig Andersen	Gamle Enebakkvei 65
Styremedlem	Inge Aukrust	Gamle Enebakkvei 55
Styremedlem	Karin Tanja De Wilde	Gamle Enebakkvei 69
Varamedlem	Bente Skalø Bjerke	Gamle Enebakkvei 63
Varamedlem	Tom Sverre Løwing	Gamle Enebakkvei 61

Valgkomiteen

Vivi Disenaaen Erlandsen	Gamle Enebakkvei 65
Agnes Wahl-Tvenge	Gamle Enebakkvei 103

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon som bestilling av nøkkelbrikker, endringer av postkasseskilt, ringetablå etc.

Styret kommuniserer i hovedsak gjennom Vibbo og på epost, men kan ved behov treffes på mobil. Se informasjon på oppslagstavler eller Vibbo for mer informasjon.
Kontaktpersoner i styret for de forskjellige oppgaver/saker står på sameiets nettside som er Vibbo. E-post:skullerudhogda2@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Skullerudhøgda II Boligsameie
Sameiet består av 255 seksjoner.
Skullerudhøgda II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981026047, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
168 94

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skullerudhøgda II Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2166392. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2023 Styrets arbeider

Kontinuerlig kommunikasjon med eiere og leietakere, nabosameier, Oslo Kommune, Kommuneoverlegen, våre forskjellige leverandører (30+ stk) og OBOS som er vår forretningsfører og juridiske leverandør.

Det er avholdt 14 styremøter i tillegg til møter med OBOS, advokater, leverandører, eiere i tillegg til arrangementer for sameiere regi av OBOS, Telia og andre aktører.
Avholdt møter/presentasjoner av leverandører for delvis innglassing av terrasser/balkonger for de som ønsker dette.
Det har det siste året blitt håndtert 390 fakturaer og nærmere 1.500 henvendelser pr epost samt mange telefonhenvendelser (flere daglig). Ser at stadig bedre informasjon på og via Vibbo gir færre direkte henvendelser til styret.
Det er dessverre gitt mange skriftlige advarsler i året som gikk og de fleste kunne vært unngått.

Forsikringssaker
Har dessverre vært en del forsikringssaker også det siste året. Som tidligere skyldes mye vannlekkasjer pga dårlig/ikke utført vedlikehold av våtrom i leilighetene, lekkasje fra blokkens tak, og fukt/sopp i leiligheter der det ikke ventileres slik det skal.

HMS
Regelmessige gjennomganger av alt som skal kontrolleres og utbedring der det ble notert avvik (heis, lekeapparater, elektrisk/tavler, beredere etc.).

Juridisk
Det har dessverre vært utfordringer med en av seksjonene som over tid både har forvoldt skade på andre seksjoner og over tid også plaget med støy og annet. Siden det ikke har vært noe vilje til å rette opp det som var nødvendig så er det benyttet juridisk assistanse for å få løst dette.

Styret jobber i år for å holde igjen større prosjekter/kostnader for å unngå for mye påslag i felleskostnadene. Det er stadig flere som henger stadig lenger etter med felleskostnadene slik økonomien er nå for tiden.

I år som ifjor er det innsendt svært mange saker fra enkeltperson eller få personer i sameiet. En del saker går på kritikk av styret og hvordan ting håndteres i sameiet. Dette er

blitt påpekt fra fagpersoner både ifjor og i år at kan være svært skadelig for sameiet og verdien på seksjonene da dette kan få interesserte boligkjøpere til ikke å ønske å legge inn bud. Grunnen er at årsrapporten er et åpent offentlig dokument og det kan virke som det er store uenigheter eller dårlig stemning i sameiet. Styrets erfaring er at stort sett alle i sameiet er svært godt fornøyde og trives men at det kun er en håndfull personer som i stor grad sender inn mye klager og mange saker til årsmøtet. Flere saker går igjen fra år til år og blir nedstemt. Styret håper derfor at seksjonseiere tenker etter hva som er viktig å ta opp før de sender inn saker for årsmøtet.

Utførte arbeider/oppgaver:
- Nye sittegrupper i uteområdene
- Rengjøring av garasjeanlegg, garasjer og carporter
- Kontroll av garasjeanlegg, garasjer og carporter og fjerning av bilvrak
- Møter med nabosameie(r)
- Avtale på og utplassering av 3 stk moderne rottefeller
- Installasjon av flere videokameraer i garasjeanlegg etter hærverk på biler
- Boning av trappeoppganger
- Utskiftning av råte i treverk i sameiet
- Maling/utbedring av bygningsmasse blokker, boder og frittstående garasjer
- Oppgradering/forbedring av TV/Internett i sameiet (Telia)
- Kartlegging av og utskiftning av dårlige dører som blant annet ikke kunne hindre røyk ved brann
- Befaring med kontroll og prøvetaking av betong i bygningsmassen
- Påbegynt utbedring av betongskader
- Laget ramper ved inngang GE 73-79 for adkomst forflytningshemmede etc
- Installert mulighet for kortbetalinger for åpning av bom (betalingskort, mobil/klokke og senere Vipps).
- Inngått årlig avtale om vask av garasjeanlegg/garasjer
- Rydding av styrehus, gjelder papirer, datautstyr/skriver etc.
- Flislagt svalganger i rekkehus.
- Ferdigstilling av oppussing/rekkverk i Gamle Enebakkvei 73-79.
- Oppmerking gjesteparkering
- Befaring i forbindelose med mulighet for innglassing av balkonger/terrasser
- Bytte av 1 stk ekspansjonstank (ved felles varmtvannsbereder)

Årlige oppgaver:
Kontroll og service av:
- Heiser
- Lekeapparater
- Elektriske anlegg
- Dørlåser/åpning og batteriskift
- Porter/bommer

Daglige/ukentlige oppgaver:
- Fakturakontroll og godkjenning
- Besvare henvendelser fra beboere, eiere, leverandører, offentlig/kommune etc
- Oppdatering ringetablåer/postkasser
- Utlevering av nøkkelbrikker og fjernkontroller
- Oppfølging av leverandører
- Besvare telefonhenvendelser

Planlagte arbeider i 2024:
- Rengjøring av alle garasje/parkeringsplasser i sameiet
- Dugnad
- Befaring av alle blokker/trappeoppganger
- Befaring av utearealene
- Bytte resten av takene på blokkene
- Fortsette med utskiftning av inngangsdørerdører (hindre røyk, lukt og lyd)
- Fortsette med utskiftning av råte i treverk
- Fortsette med betongrehabilitering
- Utskiftning ventilasjonsløsning på takene for Gamle Enebakkvei 69 og 71

Styret tar i år i bruk «vedlikehold og bærekraft» modul for registrering og kartlegging av sameiets bygningsmasse og uteområder.

Inngått følgende løpende avtaler:
- Ny serviceavtale med CAME (bommer/garasjedører)
- 3 års avtale med Garasjevask AS (årlig rengjøring garasjer)
- Avtale med Nayax (kortbetaling på bom)
- Avtale med Anticimex (skadedyr bekjemper)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innkreving av trappevask og varmtvann fra 01.07.23.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak prosjektkostnader og kostander til murmester, samt ekstra renholdskostnader (voksing og garasjevask).

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 285 984,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet brannsikring (utskiftning av dører).

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudhøgda II Boligsameie. Premien for 2024 er økt med ca. 4 %.

Lån
Skullerudhøgda II Boligsameie har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt i innkallingen.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 350 951	11 644 793	13 082 000	13 613 000
Andre inntekter	3	70 084	170 254	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 421 035**	**11 815 047**	**13 082 000**	**13 613 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 630	-56 400	-60 000	-62 750
Styrehonorar	5	-430 000	-400 000	-430 000	-445 000
Avskrivninger	15	-112 481	-109 365	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 125	-14 375	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-353 065	-339 438	-356 000	-374 000
Konsulenthonorar	7	-266 586	-80 551	-39 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-2 352 657	-2 100 263	-2 020 000	-1 525 000
Forsikringer		-677 480	-655 804	-786 000	-776 000
Kommunale avgifter	9	-2 356 380	-1 995 299	-2 319 500	-2 707 000
Andre anlegg, strøm	10	-746 129	-1 176 980	-1 000 000	-850 000
Energi/fyring	11	-65 461	65 281	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 465 288	-1 352 550	-1 400 000	-1 548 000
Andre driftskostnader	12	-2 749 755	-2 488 997	-2 442 000	-2 564 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 651 037**	**-10 704 741**	**-10 945 500**	**-11 031 750**
DRIFTSRESULTAT		**1 769 998**	**1 110 306**	**2 136 500**	**2 581 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	22 419	6 963	0	0
Finanskostnader	14	-1 104 525	-713 762	-889 000	-1 219 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 082 106**	**-706 799**	**-889 000**	**-1 219 000**
ÅRSRESULTAT		**687 892**	**403 507**	**1 247 500**	**1 362 250**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		687 892	403 507		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	410 343	522 824
SUM ANLEGGSMIDLER		**410 343**	**522 824**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 962	22 255
Forskuddsbetalte kostnader		648 368	55 188
Andre kortsiktige fordringer		0	631 058
Driftskonto OBOS-banken		1 492 959	835 800
Sparekonto OBOS-banken		443 432	431 758
Sparekonto OBOS-banken II		679	316
SUM OMLØPSMIDLER		**2 620 400**	**1 976 375**
SUM EIENDELER		**3 030 743**	**2 499 199**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-16 398 094	-17 085 986
SUM EGENKAPITAL		**-16 398 094**	**-17 085 986**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 094 421	18 604 695
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 094 421**	**18 604 695**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		158 599	187 206
Leverandørgjeld		1 055 242	442 166
Påløpte renter		108 649	5 199
Annen kortsiktig gjeld	18	11 926	345 919
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 334 416**	**980 490**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 030 743**	**2 499 199**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang	Stig Andersen	Inge Aukrust
Bjørn Egil Sørensen	Karin Tanja De Wilde	

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	8 730 844
TV/internet	1 404 908
Varmtvann	1 178 860
Vedlikeholdsfond	1 056 372
Trappevask	439 121
Heis	460 021
Parkering	80 825
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 350 951**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	9 098
Port	36 992
Telenor	19 545
Ladeinntekter elbilstrøm	4 449
SUM ANDRE INNTEKTER	**70 084**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 630
SUM PERSONALKOSTNADER	**-60 630**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 430 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 736, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-68 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 394
Obos Prosjekt	-144 442
SUM KONSULENTHONORAR	**-266 586**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Murmester K Guttormsen og Academica Malerentr.	-1 601 592
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 601 592**
Drift/vedlikehold bygninger	-307 679
Drift/vedlikehold VVS	-67 481
Drift/vedlikehold elektro	-28 055
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 810
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 276
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 394
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 670
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-143 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 352 657**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 226 897
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-1 127 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 356 380**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

Strøm og nettleie	-746 129
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-746 129**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-65 461
SUM ENERGI / FYRING	**-65 461**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-144 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 749
Annet driftsmateriale	5 531
Vaktmestertjenester	-979 825
Vakthold	-692 572
Renhold ved firmaer	-600 889
Snørydding	-43 188
Gressklipping	-127 875
Andre fremmede tjenester	-4 848
Trykksaker	-10 510
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 870
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 736
Andre kontorkostnader	-28 771
Vedlikehold biler/maskiner	-12 958
Kontingenter	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-553
Bank- og kortgebyr	-6 205
Velferdskostnader	-24 862
Tap på fordringer,	-115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 749 755**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 988
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 645
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
Andre renteinntekter	751
SUM FINANSINNTEKTER	**22 419**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 104 525
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 104 525**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fuglehuske		
Tilgang 2022	24 000	
Avskrevet tidligere	-8 000	
Avskrevet i år	-8 301	
		7 699
Traktor 2020		
Tilgang 2021	698 234	
Avskrevet tidligere	-191 410	
Avskrevet i år	-104 180	
		402 644
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**410 343**
SUM ÅRETS AVSKRIVNING		**-112 481**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-BANKEN

OBOS02		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	1 427 004	
Nedbetalt i år	376 806	
		-8 758 416
OBOS-BANKEN		
OBOS03		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-5 969 473	
Nedbetalt i år	133 468	
		-9 336 005
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 094 421**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, fakturaer ink. Strøm desember	-11 926
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 926**

Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skullerudhøgda II Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2024 for Skullerudhøgda II Boligsameie

Organisasjonsnummer: 981026047
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Langerudhjemmet i Skullerudveien 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Som protokollvitne ble Lars Egil Sætrang foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 445.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 445.000 kroner
✓ **Vedtatt.**

7. Fjerne fartsdemper

Fremmet av: Andrzej Grzegorz Surdyka

Plast fartsdemper som er montert i første garasje er ikke tilpasset til fartsgrense på stedet. Det må nesten stoppes helt å ikke skade bilen. Det er også 2 andre dempere i kort avstand i samme garasje fra før så denne er helt unødvendig og skadelig til bil understel.

Styrets innstilling
Dette er et forslag som er blitt stilt flere ganger tidligere og blitt nedstemt.
Styret ønsker at det skal være trygt å bevege seg i hele sameiet, også i garasjeanleggene, og har derfor måttet gjøre slike tiltak for å øke sikkerheten. Ved lav hastighet blir ikke biler ødelagt av fartsdumpene.

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

8. Oppgradering av uteområder for aktiviteter

Fremmet av: Marianne Dahl

Vi har store fellesarealer i sameiet vårt, som gjerne kan utnyttes bedre for aktiviteter for sameiets barn og unge, og også voksne. Det hadde vært ønskelig å ha to utendørs bordtennisbord stående ute, samt legge til rette for at det kan settes opp en basketkurv med tilhørende asfaltert bane rundt. Dette vil ikke koste mye, men kunne gi stor ekstra utnyttelse av uteområdene våre. Priser på utstyr kan bl.a ses på https://www.klubben.no/

Styrets innstilling
Styret er positive til å forbedre utearealene men dette forslaget mangler mye informasjon. Dvs mer nøyaktig prisoverslag (vil antakelig koste 150.000-250.000 med grunnarbeider, selve anlegget og årlige godkjenninger) og hvor i sameiet dette hadde vært praktisk å plassere (nok plass, støy etc). Styret ønsker å holde tilbake mest mulig på kostnadssiden i år for å unngå for store økninger i fellesutgiftene.
Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes, men at det kan stilles med mer/bedre informasjon neste år.

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

9. Fjerning av bom ved Gamle Enebakkvei 63

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Sameiets vedtekt § 24 påpeker viktigheten av fri adkomst og nødveier på svalgangene. Det fremgår av sameiets vedtekt § 6 at bruk av iSekken ved oppussing og avfall ikke må stå i veien for trafikk. Ambulansepersonell hindres å komme frem effektivt av bommen ved Gamle Enebakkvei 63 som ikke har noen viktig funksjon. I 2018 ble bommen nøkkelfri pga. problemer med å skyve den til siden, men den burde blitt fjernet da. Ambulansesjåføren må stoppe ambulansen og deretter gå ut for å dytte bommen til siden. Hvert sekund teller når en person behøver hjerte - og lungeredning (LHR). Beboernes sikkerhet og trygghet ivaretas av bommen ved Gamle Enebakkvei 51 som gir sameiet inntekter på 20 kr per passering. Beboernes helsemessige hensyn er viktigere enn styrets behov for å beholde bommen.

Styrets innstilling
Bommen er viktig for å redusere fart på trafikk nedover gangveien og videre inn i sameiet slik at det er trygt å være ute for både barn, voksne og eldre. Flere utrykningsbiler, persontransport og andre tar ofte å kjører sakte inntil bommen og videre slik at den åpner seg uten at man trenger å gå ut.
Styret ønsker at forslaget nedstemmes for å holde gangveiene trygge for oss alle.

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

10. Installasjon av varmepumpe i leilighetene

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Å bruke elektriske panelovner om vinteren når det er minus 20 grader ute er veldig dyrt. Den nye nettleien medfører høyere strømpris på dagtid og når flere elektriske apparater brukes samtidig. Sameiets 35 år gamle oppvarmningssystem er utdatert. Å installere varmepumpe i alle leiligheter vil på sikt medføre økonomiske besparelser for alle og vil være en god investering. Styret vil trolig motsette seg forslaget, men beboerne må se bort fra styrets argumenter pga. skandalene med OBOS og Telia. Styret vil sannsynligvis også sløse bort mye penger på en rettssak for å forsøke å få kastet ut forslagsstiller.

Styrets innstilling
I tillegg til at dette kan blir stygt og det vil medføre kontinuerlig støy og avrenning så vil dette bli meget dyrt. Hver seksjon må da betale for dette i år og mange har dårligere økonomi nå.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

11. Ny plassering av benker rundt sandkassen utenfor Gamle Enebakkvei 65

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Det er plagsomt, irriterende og forstyrrende for beboerne som sitter på balkongen at folk som sitter på benkene ved sandkassen kan stirre på dem. Alle beboere har rett til å sitte på balkongen om sommeren uten å bli forstyrret. Plasseringen av benkene må endres slik at folk kan sitte med ryggen til forbipasserende og bygningene. Sandkassen består av en treramme med 4 sider. Benkene må flyttes til den siden som er nærmest gangveien.

Styrets innstilling
Styret ser ikke helt problemet med dette og flere liker å sitte så de ser de som passerer på gangveien. Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

12. Nye postkasser basert på nøkkelbrikkesystem i Gamle Enebakkvei 69 og 71

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

For flere år siden fikk beboerne i Gamle Enebakkvei 51 til 67 nye nøkkelbrikke - postkasser. Beboerne i Gamle Enebakkvei 69 og 71 må få slike postkasser for å få lik behandling som øvrige beboere. Selv om Gamle Enebakkvei 69 og 71 hadde utgifter til utskiftning av heis er ikke det en legitim unnskyldning for at postkassene ikke skal skiftes. Gamle Enebakkvei 55 og 57 fikk nye postkasser selv om bygningen trengte en ny varmtvannsbereder.

Styrets innstilling
Postkassene både i Gamle Enebakkvei 69 og 71 samt 73 til 79 og 83 til 117 er av eldre type og med vanlige nøkler og ikke nøkkelbrikker.
Dette vil medføre en vesentlig kostnad og styret ønsker ikke å prioritere dette fremfor andre arbeider i år. Men vi har det på listen over oppgaver som etterhvert skal utføres. Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

13. Tilgjengeliggjøring av tidligere husordensregler og vedtekter

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Styrets palegg begrenses av husordensreglene og vedtektene på tidspunktet palegget gis. Palegg som strider i mot husordensreglene og vedtektene må ikke gis eller følges. Hvis styret ønsker å forby eller gi advarsel for noe som husordensreglene og vedtektene ikke støtter, må disse endres etter det ordinære eller ekstraordinære årsmøtet. Styret kan gi palegg og advarsler etter vedtektsendringene, ikke før. Advarsler må ha støtte i brudd på husordensregler og vedtekter på advarselstidspunktet. Dessverre får seksjonseiere advarsel for noe styret planlegger å forby i f. eks. vedtektene selv om det er usikkert om styrets fremtidige forslag til ny vedtekt får nok stemmer på årsmøtet. Seksjonseiere kan da bevise at en advarsel er uberettiget ved å fremlegge en eldre versjon av sameiets vedtekter. Kun den nyeste versjonen av husordensregler og vedtekter gjelder, men de to siste foregående versjonene før endringen må være tilgjengelig for beboerne slik at de ikke blir lurt.

Styrets innstilling
Styret sitter ikke med tidligere versjoner av vedtekter og husordensregler. Disse endres litt hvert eneste år slik at alle endringer kan leses i årsmøteprotokollene.
Siden styret ikke kan fremskaffe slike hele kopier av tidligere versjoner så må forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

14. Reversering av forbudet mot trær, busker og andre vekster som får store røtter i blomsterkasser / terassekasser - endring av vedtekt § 23

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Styrets ensidige fokus på ulønnsomme rehabiliteringsprosjekter og unødvendige befaringer gikk på bekostning av annet viktig arbeid. Styret må bruke mer tid på teoretiske arbeidsoppgaver, deriblant gjennomgang av inngåtte avtaler og problematiske husordensregler / vedtekter. Styret finner bevisst enkle oppgaver for å begrunne på årsmøtet at styremedlemmene fortjener høyere godtgjørelse enn styremedlemmer i andre sameier. Å forby trær, busker og vekster som får store røtter i terassekassene er meningsløst og har ingen sikkerhetsmessig funksjon. Forbudet er strid med eierseksjonsloven § 24 (1) og § 25 (2), fordi naboer ikke påføres ulemper av trær, busker og andre vekster som får store røtter så lenge dette trimmes. Forbudet diskriminerer muslimske kvinner som trenger å sole seg på sommeren pga. f.eks. eksem som forsvinner ved eksponering for ultrafiolett stråling. De kan ikke sole seg på stranda pga. muslimske klessregler og samtykker ikke til forbudet. Det vises til eierseksjonsloven § 24 (2).

I juni 2021 krenket styret beboerne ved å pålegge dem å fjerne trær, busker og vekster som får store røtter i terassekassene. Noen beboere som fjernet trær, busker og vekster med store røtter oppdaget senere at styret ikke kunne pålegge dem å gjøre dette sommeren 2021 og kjøpte nye planter med store røtter. Forbudet gjaldt fra den 15.03.22 da vedtekt § 23 ble endret. Om det hadde vært en separat avstemning av vedtektsendringer på årsmøtet 2022 ville utfallet trolig vært annerledes. Styrets respektløse oppførsel må få konsekvenser.

Styrets innstilling
Det sier seg selv at blomstertrauene er beregnet på blomster og andre mindre vekster. De er ikke laget for trær eller annet som har store røtter, blir høye, store eller tunge. Hver seksjonseier disponerer heller ikke mer enn opp til egen takhøyde og innenfor terrassens/balkongens størrelse.
Ønsker å understreke at man kun disponerer terrasse/balkong ved leilighetene, sameiet «eier» den og er ansvarlig for ytre vedlikehold.
Styret ønsker derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

15. Nedfelling av trær etter befaring for å få lysere terasser

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Det er en ulempe for beboerne at mange terasser har mye skygge på kvelden om sommeren. Eldre og syke med svekket helse tilbringer mye tid på terassen. Ungene til folk er også mye på terassen på kveldene i sommerferien, fordi det må være ro på fellesarealene etter kl. 21. Det vises til sameiets vedtekt § 27. Ved å fjerne en liten andel av sameiets trær får terassene mer sollys. Beboernes visuelle trivsel vil da øke betraktelig. Styret undersøker hvor det er nødvendig å felle trær for å gi terasser med mye skygge mer sollys.

Styrets innstilling
Dette med trær er alltid et betent tema og er blitt tatt tak med noen års mellomrom. Noen ønsker alle trær som hindrer lys/utsikt fjernet mens andre ønsker å beholde alle sammen. Styret må også ta hensyn til at noen trær suger opp mye vann, noe det er stadig mer behov for.
Styret mener at slik det er i dag burde det ikke fjernes flere trær dersom de ikke er til fare for eiendom eller mennesker og ønsker at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

16. Plassering av rullator - endring av husordensregler 5.4

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Ifølge husordensregler kap. 5.4 er det forbudt å plassere rullatorer ved postkassene i oppgangen. Kun barnevogner kan settes der. Bevegelseshemmede som bruker trappens rekkverk som støtte, kan skade seg om rullatoren må være i garasjeboden. Derfor burde det bli lov å legge rullatorer ved siden av barnevognene. Dette rådet burde OBOS gitt til styret.

Styrets innstilling
Styret har alltid vært fleksible når det gjelder plassering av rullator eller annet til handikappede i sameiet og tillatt dette der det er praktisk og ikke står i veien for evakuering, passering eller bruk av postkasser. Å fjerne forbudet åpner opp for at dette kan gjøres uten noen restriksjoner og uten at styret kan gjøre noe med det. Styret ønsker derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

17. Avtrekk / lufting av leilighet - endring av husordensregel 6.2

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Når naboer klager på matlukt i trappa pga. en seksjon anklager styret seksjonseieren for bryte husordensregelen om lufting. Folk kan frykte å lage mat pga. dette. Eldre beboere kan bli underernærte pga. sykdommer og depresjoner. For å gå opp i vekt må de spise mye og ofte. Følgelig blir det periodevis mye matlaging. Frykt og negative assosiasjoner til matlaging kan resultere i feilernæring, noe som kan medføre alvorlig helsesvekkelse og dødsfall.

Styrets innstilling
Styret får regelmessig klager på matlukt eller andre lukter i fellesarealene og ser ikke at denne regelen skulle medføre helseproblemer slik som beskrevet her. Forslaget anbefales derfor nedstemt.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

18. Avslutning av kollektiv avtale med Telia

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Sameiet må si opp / avslutte den kollektive avtalen med Telia og velge ny kabel TV - og internettleverandør. I mange år rundlurte Telia oss og tilliten til selskapet er således borte. Her betaler ikke seksjonseierne korrekt pris for den elendige kollektive avtalen. Andre borettslag og sameier har en vesentlig bedre kollektiv avtale med

Transaksjon 09222115557513251501 Signert LEG, CH2

Telia enn vaˆrt sameie. Telias konkurrenter gir sine kunder et betydelig bedre internett og TV tilbud enn Telia. Det vises til rapporten "Kabel TV - og internettskandalen" og innsendt dokumentasjon.

Styrets innstilling
Sameiet gikk inn i ny avtale med Telia i 2023 med avtaletid 36 måneder. Å si opp denne nå vil medføre dobbelt betaling (både til Telia og til ny leverandør) ut avtaleperioden. Dette er en stor avtale så styret vurderer forskjellige alternativer før hver fornyelse. Skifte til ny leverandør medfører også arbeider i hver leilighet og utskiftning av alt utstyr.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

19. Oppsigelse av OBOS som forretningsfører

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

A˚ha OBOS som forretningsfører er uholdbart og farlig for sameiet. Derfor ma˚styret pa˚sameiets vegne si opp OBOS og deretter ansette ny forretningsfører. Styreleder og OBOS forvoldte seksjonseier 174s død og forsøkte a˚forvolde forslagstillers død. Deretter ga de salgspalegg til forslagsstiller for a˚dekke over at de paførte henne alvorlige organskader. Tidligere forvaltningskonsulent [Navn er anonymisert av personvernhensyn) og hans familie kastet forslagsstillers sønn ut av arbeidslivet i 2017. Han ble kastet inn igjen av tingrettsdommere etter en rettssak. A˚ha OBOS som forretningsfører er en stor pakjenning for forslagsstiller. Folk ma˚se bort fra styrets argumenter om a˚beholde OBOS. Styret tenker bare pa˚sin egen arbeidsbelastning.OBOS er ansvarlig for sameiets økonomiske tap pga. den daˆlige kollektive avtalen med Teila. Firmaet kan bebreides for trykkfeil i vedtektene og husordensreglene, feil henvisning til eierseksjonsloven i sameiets vedtekter og lovstridige / problematiske vedtekter. OBOS fraraˆdet etableringen av en kontrollkomitee i sameiet som kunne oppdaget mange av problemene. Det vises til rapporten "OBOS - skandalen" og

innsendt dokumentasjon.

Styrets innstilling
Styret kjenner seg ikke igjen i situasjonen som beskrives og det virker som forslagsstiller verken forstår rollen til OBOS/forretningsfører eller hvor mye arbeid og kostnad det hadde medført å skifte ut OBOS, slik det er pr i dag. Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

20. Oppsigelse av sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Seksjonseier 78 og styreleder nekter forslagsstiller a˚bruke rullator hjemme. Hun snublet pa˚badet slik at toalett ble ødelagt. Følgelig ble seksjoneier 78s tak pa˚badet skadet. If skadeforsikring nekter foreløpig a˚reparere seksjonseier 78s tak, fordi forslagsstiller ikke samarbeider. Forslagsstiller, en kreftsyk kvinne i slutten av 60 aˆene, fikk salgspalegg i november 2023 pga. If skadeforsikrings urettmessige og lovstridige krav om a˚sette membran pa˚badet selv om en lekkasje var stoppet. Ansatte i OBOS, en OBOS - advokat og styreleder truet forslagsstiller med utkastelse i mange maˆneder, fordi hun ikke monterte membran. De samarbeidet om a˚lure forslagsstiller til a˚tro at hun matte sette membran etter eierseksjonsloven § 32 (x) som ikke palegger noen

a˚førstegangsmontere membran. Denne loven som er fra 2018 gjelder utskiftning og reparasjon. Da sameiets boliger var innflytingsklare i 1989 hadde ingen bad membran, fordi det ikke var et krav i byggteknisk forskrift da. Kravet om membran gjelder fra 1997. Det vises til byggteknisk forskrift § 13 - 15 (3a). Ingen lover gis med tilbakevirkning etter Grunnloven § 97. Uansett hvor gode argumentene er for at membran burde monteres ma˚norsk lov følges. Her skal ingen fa˚salgspalegg pga. If skadeforsikrings lovstridige krav, siden membran ikke er obligatorisk.

Styrets innstilling
Når bad pusses opp nå så må de følge våtromsnormen og ha membran og forsikringsselskaper krever dette for å utbedre skader og utbetaling av erstatning. Skadene fra seksjonen har påført andre beboere/eiere skader som ikke er utbedret på over ett år siden seksjonen som har forvoldt skaden ikke utbedrer slik de er pliktig til. Når det gjelder forsikringsselskaper så er dette en stor leverandør til sameiet og avtalene gjennomgås med visse mellomrom. Ny runde med dette blir etter at de gjenstående takene er skiftet ut (dvs i løpet av 2024). Styret anbefaler derfor at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

21. Styreleders erstatningsansvar mot beboerne og erstatningsutbetaling

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Styreleder er ansvarlig for inngaˆlsen av den ulønnsomme kollektive avtalen med Telia. Han burde evaluert de tidligere kollektive avtalene og bedt om tilbakemelding

fra beboerne. Siden han er den mest erfarne i styret er han hovedansvarlig for sameiets daˆlige økonomiske investeringer. Styreleder er ansvarlig for beboernes økonomiske tap og ma˚erstatte dette. Han kan ha en dialog med forsikringsselskapet sitt. Seksjonseiere ma˚fa˚erstattet tapet sitt opptil 10 aˆr bak i tid i tillegg til fremtidig tap. En seksjonseier som har eid seksjonen i mindre enn 10 aˆr ma˚fa˚erstattet tapet fra maˆneden vedkommende ble registrert som boligeier. Tidligere seksjonseiere skal ikke motta erstatning.

Styrets innstilling
Styret kjenner ikke til at det er blitt gjort beslutninger som har medført økonomiske tap, tvert imot vet vi at vi har god avtale med Telia i forhold til mange andre sameier. Dessuten beslutter styret slike avgjørelser med alminnelig flertall så styreleder fatter aldri slike beslutninger alene. Nåværende styreleder har dessuten ikke vært styreleder alle de siste 10 årene.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes da det er ukorrekt og ikke faktabasert.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

22. Fratakelse av nåværende styreleders rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Styreleder Lars Egil Sætrang er uskikket til a˚være styreleder, styremedlem eller varamedlem, fordi det er livsfarlig for beboerne. Han er ogsa˚uegnet til a˚sitte i valgkomiteen. Ingen beboere skal miste livet sitt, jobben sin eller fa˚fengselsstraff pga. denne mannen. Han pafører seksjonseierne store økonomiske tap pga. den kollektive avtalen med Telia og ignorerer problemer med husordensregler og vedtekter. Han allierer seg med OBOS for a˚

irettesette og dominere over svake og sårbare beboere fremfor å stille krav overfor firmaet. Han beskytter også nåværende og tidligere styremedlemmer og personer som sitter eller tidligere satt i valgkomiteen. Disse menneskene er fredet og det er farlig å klage om dem. De kan klage på hvem som helst og i verste fall indirekte sørge for at naboer dør, får alvorlige helseproblemer eller kastes ut. Ingen beboere skal frykte å ringe AMK på natta selv om det er julaften eller 17. mai. Hvis styreleder og OBOS hadde vært mer profesjonelle og imøtekommende ville forslagsstillers mann vært i live i dag og forslagsstiller hadde hatt færre helseplager og unngått alvorlige organskader. Nåværende styreleder liker å kritisere andre, men takler ikke kritikk. Det vises også til argumentasjonen i sakene ovenfor.

Styrets innstilling
Styreleder er på valg hvert år og styret stiller spørsmål på om noe slikt er lovlig i det hele tatt. Styret tar fullstendig avstand fra udokumenterte og direkte feilaktige påstander. Styret ber derfor om at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Møtt av latter.**

23. Fratakelse av seksjoneier 78s rett til å ha en posisjon i styret eller valgkomiteen for alltid

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Seksjonseier 78, som sitter i valgkomiteen i dag, reagerer negativt når forslagsstiller må fraktes til sykehuset pga. støy i trappa. Styreleder og OBOS krever at ambulansepersonell ikke bruker i forslagsstillers hjem og truet med salgspålegg, fordi seksjonseier får søvnproblemer om natta og plages av støyen på dagtid. Pårørende måtte vente for lenge med å få forslagsstiller sykehusinnlagt slik at hun fikk alvorlige organskader. Hennes mann døde pga. frykten for å kontakte AMK.

Styrets innstilling
Styret stiller seg uforstående til at det ikke skulle være tillatt med ambulanser eller andre utrykningskjøretøyer i sameiet og at det har vært klaget på dette. Her er det også feilaktige påstander så styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

24. Honorar til forslagsstiller og hans familie i 2023

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Det formidable arbeidet til forslagsstillers familie burde blitt utført av styret og OBOS. Sakenes kvalitet på årsmøtet 2024 tilsier at de får halvparten av styrets honorar for 2024.

Styrets innstilling
Årsmøtet kan vedta slikt som dette men det vil nok bli vanskelig å få noen til å stille opp for styrearbeid det kommende året når halvparten av honoraret for 2024 (som skal utbetales i 2025) skal gis bort til noen som er ivrige med å sende inn årsmøtesaker.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

25. Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

A:
Seksjon 38 Sak 3: Fjerning av firmanavnet OBOS og Vibbo fra husordensregler og vedtekter

Om sameiet skifter forretningsfører må husordensregler og vedtekter endres pga. Vibbo og firmanavnet OBOS. De generelle begrepene "forretningsfører" og "forretningsførers informasjonsplattform" burde brukes i husordensreglene og vedtekter.

Forslag til vedtak (sak 40 a): Firmanavnet OBOS fjernes fra husordensregler. Forslag til vedtak (sak 40 b): Firmanavnet OBOS og Vibbo fjernes fra vedtektene.

B:
Seksjon 38 Sak 16: Endring av vedtekt § 11 (siste frist for å avholde årsmøtet)

Frem til 2017 var siste frist for a avholde a "årsmøtet den 30. april. Eierseksjonsloven ble endret i 2018. Na er den "siste fristen for a gjennomføre a "årsmøtet den 30. juni. Fristen kan ikke setes til en annen dato. Eierseksjonsloven er ufravikelig eter eierseksjonsloven § 5.

Forslag til vedtak: Siste frist til å holde årsmøtet i sameiet forskyves til den 30.06.

C:
Seksjon 38 Sak 17: Endring av vedtekt § 11 (tydeligere informasjon om ekstraordinært årsmøte)

Beboerne må vite hvordan de kan pålegge styret til å arrangere et ekstraordinært årsmøte. Folk forvirres av uklare setninger i vedtekt § 11.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 11 opplyser om at ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres om 26 seksjoner krever dette. "minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene" bytes ut med "26 seksjoner".

D:
Seksjon 38 Sak 18: Endring av vedtekt § 30

Siden seksjonseierne kan bestride erstatningsansvar eter eierseksjonsloven § 34 og skadeerstatningsloven § 5-1 og § 5-2, kan ikke vedtekt 30 bestemme at den som skadet en annen seksjon alltid skal fa tilsendt faktura for

°egenandelen ved bruk av sameiets forsikring. Vedtekt § 30s formulering var juridisk korrekt frem til aʰsmøtet 2022 da det ble vedtatt a utskifte "kan" med "vil alltid". Eierseksjonsloven er ufravikelig eter eierseksjonsloven § 5.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 30 (Egenandel ved bruk av sameiets forsikring) endres. "Vil alltid" bytes ut med "kan". Den forrige formuleringen av vedtekt § 30 gjeninnføres.

E:
Seksjon 38 Sak 19: Endring av husordensregler 6.1 - støy

Forslagsstiller maˀikke lenger frykte aˀkontakte AMK i stilletiden. For at hun og paʰørende skal føle seg trygge maˀhusordensreglene endres. Ingen flere skal miste livet sitt.

Forslag til vedtak: Det presiseres at reglene om ro i leiligheten ikke gjelder hvis ambulansepersonell kommer til leiligheten. Følgende setning legges til: "Reglene om ro i leiligheten gjelder ikke ved nødetatenes utrykning til seksjonen".

F:
Seksjon 38 Sak 20: Overføring av flere regler i vedtektene til husordensregler

All informasjon om et tema samles paˀet sted, ikke 2. Flere vedtekter burde omgjøres til husordensregler for aˀ unngaˀinformasjonsoppslitting av et tema.

Det blir en felles avstemning av 20 a, 20 c, 20 e, 20 g og 20 i.

Det blir en felles avstemning av 20 b, 20 d, 20 f, 20 h og 20 j.

Forslag til vedtak (sak 20 a): Vedtekt § 32 (Støy og ro i leilighetene) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 b): Innholdet i vedtekt § 32 overføres til husordensregler kap. 6.1. som faʰ navnet Støy og ro i leilighetene.

Forslag til vedtak (sak 20 c): Vedtekt § 27 (Ro paˀfellesarealene) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 d): Innholdet i vedtekt § 27 overføres til husordensregler kap. 6.1. som faʰ navnet Ro i leiligheten og paˀfellesarealene.

Forslag til vedtak (sak 20 e): Innholdet i vedtekt § 30 slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 f): Innholdet i vedtekt § 30 overføres til husordensregler Kap. 8.1.

Forslag til vedtak (sak 20 g): Vedtekt § 26 (Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 h): Innholdet i vedtekt § 26 overføres til husordensregler kap. 2.1 første avsnitt.

Forslag til vedtak (sak 20 i): Vedtekt § 17-3 og § 17-4 (søppelhaȧdtering) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 j): Innholdet i vedtekt § 17-3 og § 17-4 overføres til husordensregler kap. 4.1.

G:
Seksjon 38 Sak 21: Vaktmesterens søppelansvar - endring av husordensregel 4.2

Det er uheldig at husordensregler 4.2 paḷegger beboerne aˀfjerne henslengt søppel paˀfellesarealene. Alle beboere har ansvar for sitt eget søppel. Nesten ingen ønsker aˀrydde opp eter andre. Vaktmesteren har ansvaret for aˀhaȧdtere forsøpling som er et vedvarende og gjennomgaȧende problem her. Naʰ styret oppfordrer folk til aˀinformere dem om hvem som forsøplet, kan noen som rydder opp andres søppel feilaktig bli beskyldt for aˀha forsøplet og dermed risikere aˀfaˀtilsendt faktura. Styret kan ogsaˀinstruere noen de tror forsøplet til aˀfjerne søppelet slik at konflikter oppstaʰ.

Forslag til vedtak: Husordensregler 4.2 (Utendørs renhold) endres. Å plukke opp henslengt søppel er ikke lenger beboernes plikt. Teksten mellom kommaene slettes: ",men heller plukker opp slikt som er henslengt,"

H:
Seksjon 38 Sak 22: Kjøring - endring av husordensregler 2.1

Husordensregler 2.1 paḷegger sjaḟøren aˀlukke manuelle bommer, men dagens bommer lukkes automatisk. Derfor maˀsiste setning i husordensregler 2.1 slettes.

Forslag til vedtak: Siste setning i siste avsnitt slettes.

I:
Seksjon 38 Sak 23: Sletting av vedtekt § 4-1

Husordensregler 8.2 er identisk med vedtekt § 4-1. Aˀha det samme innholdet 2 ulike steder er unødvendig.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 4-1 slettes.

J:
Seksjon 38 Sak 24: Sletting av vedtekter som er identiske med lover i eierseksjonsloven

En seksjonseier maˀsete seg inn i eierseksjonsloven for aˀbli kjent med sameiets og sine egne plikter og rettigheter. Mange av sameiets vedtekter er identiske med lover i eierseksjonsloven som seksjonseiere uansett maˀforholde seg til. Disse vedtektene kan slettes, fordi reglene fortsatt finnes i eierseksjonsloven og gjelder for sameiet. Det er uheldig at de viktigste reglene i sameiets vedtekter "drukner" i en stor tekstmengde. Minstekravene til sameiets vedtekter spesifiseres i eierseksjonsloven § 27.

Innholdet i vedtekt § 3 finnes i eierseksjonsloven § 24 og § 29.
Vedtekt § 4 er identisk med eierseksjonsloven § 25.
Vedtekt § 5 er identisk med eierseksjonsloven § 28 og hudordensregler 1.
Vedtekt § 6 1. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 33 (2)
Vedtekt § 7 1. og 3. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 29.
Innholdet i vedtekt § 8 finnes i eierseksjonsloven § 32.
Vedtekt § 10 2. - 7. avsnitt er identisk med eierseksjonsloven § 56 - § 60.
Vedtekt § 11 er identisk med eierseksjonsloven § 40, 41, 42, 43, 44, 46, 48 (b).
Vedtekt § 13 er identisk med eierseksjonsloven § 40, 58 (2) og § 62 (3)
Vedtekt § 14 er identisk med eierseksjonsloven § 64.
Vedtekt § 15 er identisk med eierseksjonsloven § 49.
Vedtekt § 28 er identisk med eierseksjonsloven § 49 g.

Forslag til vedtak: De overnevnte vedtektene slettes. Vedtekt § 6 2. og 3. avsnitt, vedtekt 7 2. avsnitt, vedtekt 10 1. avsnitt og vedtekt 11 1. og 2. avsnitt slettes ikke. Det lages en ny vedtekt som paḷegger seksjonseieren aˀgjøre seg kjent med innholdet i eierseksjonsloven.

K:
Seksjon 38 Sak 25: Retting av henvisninger i eierseksjonsloven i vedtekt § 12 og eventuelt vedtektene § 3 og § 4 (avhengig av utfallet i forrige sak)

Da eierseksjonsloven ble forandret i 2018 fikk flere lover ny plassering pga. innføringen av mange nye lover. En vedtekt skal ikke vise til feil lov i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 12 maˀhenvise til eierseksjonsloven § 61, ikke § 41. Vedtekt § 3 maˀhenvise til eierseksjonsloven § 31, ikke § 25. "2 x" maˀlegges til foran folketrygdens grunnbeløp. Pantekravet er naˀpaˀ2G. Vedtekt § 4 maˀhenvise til eierseksjonsloven § 21, ikke § 13.

L:
Seksjon 38 Sak 26: Endring av paragrafnumre vedtekt

Nar flere vedtekter slettes blir det problemer med nummereringen av vedtektene, fordi det "hoppes over" noen vedtekter. Følgelig ma vedtekter som beholdes fa nye vedtektsnumre.

Forslag til vedtak: Aktuelle vedtekter far nye vedtektsnumre (nye paragrafnumre)

M:
Seksjon 38 Sak 27: Retting av trykkfeil i sameiets husordensregler og vedteker

Styret gjennomgar forslagsstillers markeringer av trykkfeil i sameiets husordensregler og vedtekter, retter feilene og sørger for en avstemning om a fa husordensregler og vedtekter uten trykkfeil pa ekstraordinært arsmøte.

Forslag til vedtak (a): Trykkfeil i sameiets husordensregler rettes. Behandles pa ekstraordinært arsmøte.

Forslag til vedtak (b): Trykkfeil i sameiets vedtekter rettes. Behandles pa ekstraordinært arsmøte.

N:
Seksjon 38 Sak 28: Husordensregler og vedtekter med tydeligere sprak

Husordensregler og vedtekter ma ha et presist sprak for a unnga misforstaelser. De skal inneholde pabud og forbud, ikke unødvendig informasjon. A lese gjennom husordensregler og vedtekter skal skje raskt. Dagens husordensregler og vedtekter er darlig formulert og preges av unødvendige ord som benyttes for a forlenge og pynte pa setningene. Styret gjennomgar forslagsstillers forslag, passer pa at nye formuleringer ikke endrer husordensregler og vedtekter og sørger for en avstemning om a fa husordensregler og vedtekter med tydeligere sprak pa ekstraordinært arsmøte. Det vises til et eksempel:

Dagens formulering av vedtekt 5:
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter a følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd pa disse anses som brudd pa sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Forslag til ny formulering av vedtekt 5:
Arsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler som sameierne må følge. Brudd på disse anses som brudd pa sameiernes forpliktelser mot sameiet.'

Forslag til vedtak: Husordensregler far tydeligere sprak pa ekstraordinært arsmøte. Forslag til vedtak: Vedtektene far tydeligere sprak pa ekstraordinært arsmøte.

Styrets innstilling
Det er 14 årsmøtesaker fra samme forslagsstiller, (Nargis Ara Khan (seksjon 38) som handler om større og mindre endringer i sameiets vedtekter og husordensregler. Styret kan se at det bør gjøres en større jobb for at sameiets vedtekter og husordensregler er korrekte og lettleste. For øvrig så hadde styret selv tatt tak i flere av forslagene dersom, vi hadde fått informasjon om dette. I stedet for å stemme over alle disse forslagene på årsmøtet i år, foreslår vi at styret bruker tiden frem til neste årsmøte med å ajourføre vedtektene og husordensreglene, og fremlegger et forslag for oppdatering av disse på årsmøte i 2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gjennomgår vedtekter og husordensregler, og fremlegger et oppdatert forslag om endringer på årsmøte i 2025

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøte gjennomgår hvert enkelt forslag til vedtak i sak 25 fra A til N og stemmer for eller imot hvert enkelt forslag til vedtak.

✗ **Ikke vedtatt.**

26. Avklaring og beslutning rundt "enkelt-innglassing" terrasser/balkonger

Det kan se ut som om det kan være mulig å få til innglassing av terrasser/balkonger for de som ønsker dette. Styret må da velge løsning blant de aktuelle leverandørene det er gjennomført møter med og forhandle priser for dette.
I så fall vil resultatet bli et ekstraordinært sameiermøte senere i år der dette legges frem for endelig avstemming.
De som ønsker dette vil da bli satt i direkte kontakt med leverandør og må selv bekoste det som trengs for innglassingen.

Styrets innstilling
Styret er åpen til at dette skal vedtas.

Forslag til vedtak:
Styret avklarer mulighet for innglassing, velger leverandør, løsning og innhenter tilbud slik at dette kan legges frem på ekstraordinært sameiermøte.

✓ **Vedtatt.**

27. Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen
Valgkomiteen innstiller de kandidatene som står oppført i innkallingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Liss-Mari Hansen
Bjørn Sørensen

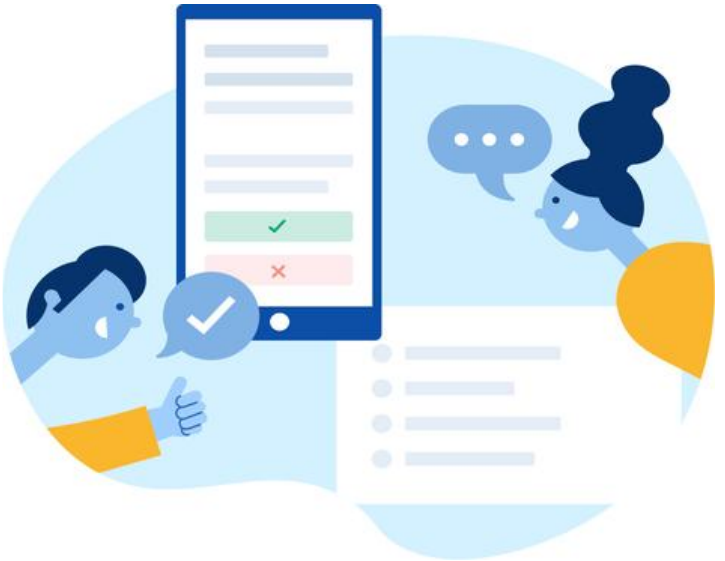
Følgende stilte til valg:
Liss-Mari Hansen
Bjørn Sørensen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Andersen
Bente Skalø Bjerke

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen
Bente Skalø Bjerke

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Fjeld
Agnes Wahl-Tvenge

Følgende stilte til valg:
Jørgen Fjeld
Agnes Wahl-Tvenge



Ekstraordinært årsmøte 2023

Skullerudhøgda II Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 18. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 20:00 og lukker 18. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5185

Det holdes også et frivillig møte 15. juni kl. 18:00 , på Langerud sykehjem.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

Med vennlig hilsen,
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Lars Egil Sætrang] og [Bjørn Egil Sørensen] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

På årsmøtet 2022 ble sak om mulighet for innglassing av terrasser og balkonger vedtatt. Styret har i den forbindelse sjekket leverandører for dette og det er samtidig gjort en vurdering av betongen i vår bygningsmasse. Basert på vurderingene fra OBOS Prosjekt mener styret at en rehabilitering av eksisterende balkonger og terrasser er mest hensiktsmessige og kostnadseffektivt og gjøre samtidig som en eventuell felles innglassing av samtlige vertikale balkonger hvis det blir flertall for dette.

Innledende:

Skullerudhøgda II Boligsameie ble etablert 1989, det har ennå ikke blitt gjennomført noen form for utbedring av betong/rekkverk på balkonger eller terrasser. Styret har under en periode arbeidet med å avdekke tilstand av balkonger og terrasser og fått bistand av OPAS som i 2023 har gjort undersøkelser og kartlagt betongens forfatning gjennom analyse. Styret avventer en rapport så snart som mulig, men foreløpige svar viser at det vil være behov for rehabilitering av betongen i løpet av de nærmeste årene.

Grunnet andre store nødvendige prosjekter som skifte av flere tak og utskiftinger av ytterdører i leiligheter så mener styret at man bør utsette betongrehabilitering og en eventuell felles innglassing i noen år. Tak og dører er estimert til ca. 8 millioner kroner og vil bli tatt opp som en egen sak senere i år.

Styret er av den oppfatting av at betongrehabiliteringen kan utsettes i noen år, men det må utbedres i tide, ellers vil mer omfattende og og kostnadskrevende arbeid komme i fremtiden, noe som ikke er ønskelig.

Styret har i denne omgang kun fokusert på en felles innglassing av balkonger der det er hensiktsmessig og kostnadsmessig. Det har vært ønsket et annet alternativ der det kun er de som vil ha innglasset balkong (eller terrasse) som får mulighet for dette og ikke alle leilighetene. Hvis dagens forslag om en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger og betongrehabilitering blir nedstemt så vil styret kartlegge hvor mange som eventuelt ønsker å innglasse sin balkong (eller terrasse) og jobbe for å fremme et slikt alternativ på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

Kostnader:

Etter evalueringer i forprosjektet har styret fått beregnet et kostnadstak for prosjektet. Detaljprosjektering vil foregå etter et eventuelt vedtak og styrets oppgave i samarbeid med faglig kompetanse blir da å skape et teknisk godt prosjekt som ikke overgår budsjett.

1. Prosjektforslag fra Balco Kr 55 400 000,- ekskl. mva.
2. Uforutsette kostnader kr. 6 500 000,-. ekskl. mva.
   OBOS Prosjekt bistand, alle faser. kr. 1 100 000,-. ekskl. mva.
   Sum ekskl. mva. kr. 63 000 000,-.
   25% mva kr 15 750 000,-.
3. **Totalsum inkl. mva. Kr. 78 750 000,-.**

Dersom det ekstraordinære årsmøtet stemmer for innglassing og betongrehabilitering så vil følgende hovedelementer inngå i rehabiliteringen, og dekkes gjennom økte felleskostnader:

- Utbedring av samtlige vertikale balkonger med betongarbeider, overflatebehandling og innglassing.
- Utbedring av samtlige terrasser med betongarbeider, overflatebehandling, membran og nytt rekkverk (Rekkverk utgår dersom det blir flertall for å beholde blomsterkasse).

Det tas forbehold om at foreslåtte utbedringer godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Individuelle tilvalg som for eksempel. Solskjerming, lampe, stikkuttak vil bli mulig for samtlige selveiere, hvor kostandene vil dekkes av den enkelte beboer.

Balco AS og OBOS Prosjekt AS vil være til stede under det ekstraordinære Årsmøtet 15. juni kl. 18.00. Seksjonseier vil da få anledning til å stille spørsmål.

Mellom mandag 12. juni kl. 12:00-19.00 og Tirsdag 13. juni 12.00-19.00 vil Balco AS ha visning av balkongløsningen ved Fotballbanen. Seksjonseiere oppfordres til å benytte anledning i forkant av det ekstraordinære årsmøtet til å se på løsningene der.

Finansiering og økning av felleskostnader

Dersom det ekstraordinære årsmøtet vedtar å gjennomføre en betongrehabilitering av balkonger og terrasser, samt en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger, vil det bli behov for finansiering gjennom låneopptak. Styret har mottatt lånetilbud som i dag har en nominell rente på 5,8 % og en løpetid på 30 år. Lånet vil nedbetales gjennom sameiets felleskostnader etter gjeldende regler for felleskostandsfordeling i sameiet (eierbrøk) og fellesgjelden på samtlige seksjoner vil bli økt.

Et låneopptak på 78 750 000 kroner vil medføre økning i det som står merket som "felleskostnader" på den månedlig fakturaen fra sameiet med ca. 63%.

(Styret fastsetter felleskostnadene i henhold til alle kostnader (og inntekter) sameiet har, og det vil derfor også kunne komme andre endringer i felleskostnader enn nevnt over).

Vedlagt ligger brosjyre for innglassing av balkonger og presentasjon fra beboermøte 6. juni 2023.

AVSTEMMING:

Ønsker man at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme FOR forslaget. Ønsker man ikke at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme MOT forslaget.

Styrets innstilling
Styret mener at seksjonseierne bør stemme **MOT** forslag om betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger. Hovedårsaken til styret sin innstilling skyldes at sameiet har andre store nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres før en betongrehabilitering og en eventuelt felles innglassing av balkonger.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.
- Mot Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Blomsterkasser erstattes av aluminiumsrekkverk med en høyde på totalt 110 cm på samtlige 141 terrasser.
2. Blomsterkasser på samtlige 141 terrasser beholdes etter rehabiliteringen.

Vedlegg
1. Brosjyre innglassing av balkonger.pdf
2. Presentasjon fra beboermøte 06-06-23.pdf

BALCO | BALCONIES FOR GREATER LIVING

Balkongprosjekt

Skullerudhøgda II Boligsameie

Oslo



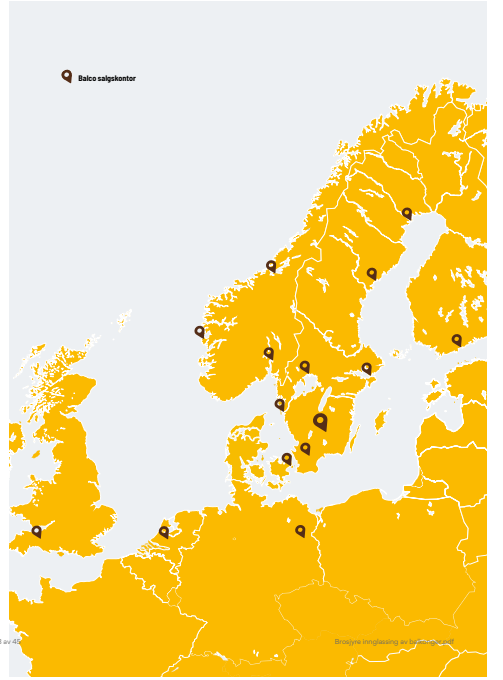
Vi er en trygg og stabil partner

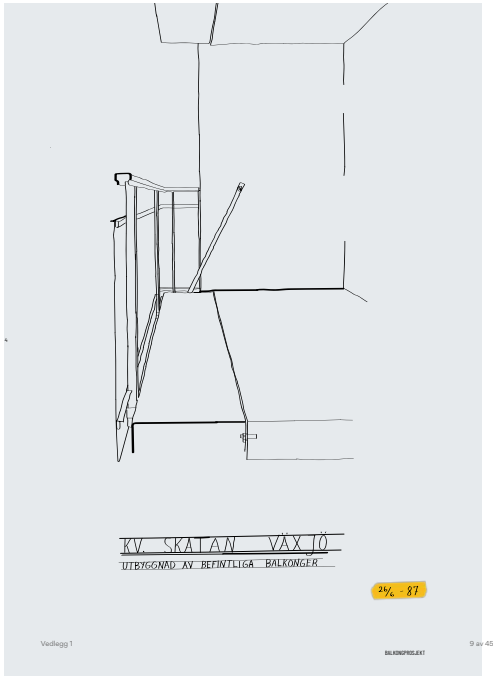
Balco har levert innovative balkongløsninger under eget merke siden 1987, og har vært børsnotert siden 2017. Vi kontrollerer hele kjeden fra produktutvikling til produksjon i to egne fabrikker.

Vi sørger for at dere får den hjelpen og støtten dere trenger gjennom hele balkongprosessen, fra de første vurderingene til den endelige inspeksjonen. Høy kvalitet og lang erfaring kombinert med en sunn og solid økonomi gjør oss til en trygg og stabil partner.

Hovedkontoret, med egen produksjonsenhet er i Växjö, i Småland, og vi har datterselskaper i Norge, Danmark, Finland, England, Tyskland, Polen og Nederland.

Målsettingen med hvert prosjekt er klart:
Som kunde skal du kunne glede deg ofte – og lenge – over din unike Balco-balkong.





En drøm som ble virkelighet

Som mange gode historier begynner også vår med en drøm om suksess. Drømmen hos en motivert gründer som etter flere tøffe tilbakeslag nektet å gi seg og bestemte seg for å vise verden at alt er mulig – med en god porsjon smålandsk stahet og dyktighet.

Våren 1987 fikk Lasse Björkman høre om BPAs planer om å bygge 500 balkonger for kommunale utleieleiligheter i Skatan-området i Växjö. Et stort prosjekt verdt rundt fem millioner svenske kroner. Det kan jeg lase, tenkte Lasse og tok sykkelen, en skisse og en metallplate på bagasjebrettet og tråkket ned til BPAs kontor i byen.

Startskuddet for Balco

En skeptisk gruppe herrer harte på og ga ham fire uker til å produsere en prøvebalkong. Lasse takket ja til utfordringen og viet ferien til å utvikle en prototyp. De høye herrer hos BPA likte det de så, og Lasse fikk sin første ordre.

Stabil og trygg grunn

Finanskrisen i Sverige på 1990-tallet ble en tilslåg for det voksende selskapet. En rekke strukturelle endringer gjorde seg gjeldende og la grunnlaget for Balcos framtid. Rutiner og produkter ble utviklet, og en rekke patenter ble tatt ut.

Balcos reise tok fart

På midten av 1990-tallet lysnet markedet igjen, og ordrene begynte å komme inn. Nå startet reisen for alvor og flere sentrale prosjekter satte Balco på kartet. I løpet av 2000-tallet fortsatte veksten jevnt og trutt, og Balco etablerte seg i flere europeiske land. Den enestående produktutviklingen med mange sterke patenter gjorde Balcos produkter industriledende. Utmerkelsene begynte å komme og resten er, som man sier, historie.

Engasjement og lidenskap

Lasse Björkmans stahet, engasjement og lidenskap for nye utfordringer lever videre i selskapet. Hos Balco er ingenting umulig. Det er en fin arv vi forvalter hver dag. Her bidrar alle til å gjøre resultatet så bra som mulig. Slik bygde Lasse opp virksomheten for mer enn 30 år siden – og slik fungerer den fortsatt.

Skullerudhøgda II Boligsameie

Skullerudhøgda II Boligsameie er et miljøbevisst lag som har ønsker om lave energikostnader og langsiktighet i tiltakene. Der av planlegger sameiet å oppgradere balkongene/terrassene i vedlikeholdsfrie materialer istedenfor en mer tradisjonell rehabilitering av eksisterende. Balkongene/terrassene som sameiet har i dag er fra byggeår 1989.
Oppgraderte balkonger og terrasser er planlagt og gi boarettslaget et teknisk og vedlikeholdsfritt godt og tidsriktig uttrykk. Det er grundig gjennomarbeidet estetikk som har som hensikt å respektere eksisterende eiendommer og uttrykk, men øke brukervennligheten.

Tiltaket er nøkternt mtp. Areal og skal i henhold til forprosjektet være godt i tråd med Oslo kommune sin balkongveileder. Forslaget som styret sammen med Balco har kommet med, finner dere i denne mappen. Det omfatter løsningsforslag for samtlige balkonger. En totalløsning for alle leilighetene.
– og en oppgradering for samtlige.



8

En Balco-balkong

Balkongen har en spesiell plass i våre hjerter. Et sted for avslapning, restitusjon, sosialt samvær eller bare det du ønsker.

Fordeler for deg og borettslaget ditt
Vi ønsker at du skal få mest mulig ut av balkongen din, hele året. Med Balcos innglassede system har du flere fordeler. Det viktigaste argumentet er at man beskytter betongkonstruksjonen, balkongdøren, vinduene og bakveggen, noe som reduserer kostbart fremtidig vedlikehold.

Beboerne vil oppleve dette som en vesentlig oppgradering, der verdien på leilighetene øker og energikostnadene minsker. Fasaden blir karakter mer innbydende og spennende. Med innglassing vil du som beboer oppleve å få tilgang til en balkong som kan møbleres og brukes året rundt.

Fotomontasjen viser hvordan de nye innglassede balkongene fra Balco kan se ut.



Balco har 4 heltidsansatte tegnere som visualiserer tegninger for arkitekter i tillegg til at de også gjør fotomontasjer direkte for kunden som ønsker å se sitt prosjekt ferdig levert. Fotomontasjene er et godt diskusjonsunderlag og revideres gjerne under forprosjektet samt vedlegges søknaden til kommunen når den tid kommer.

10

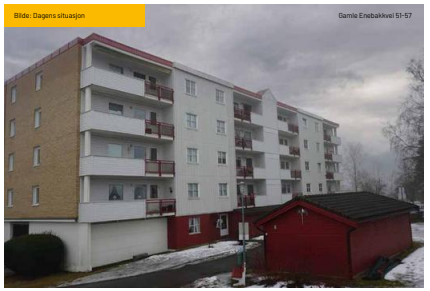
Skullerudhøgda II Boligsameie



Fotomontasjen viser hvordan de nye innglassede balkongene fra Balco kan se ut.

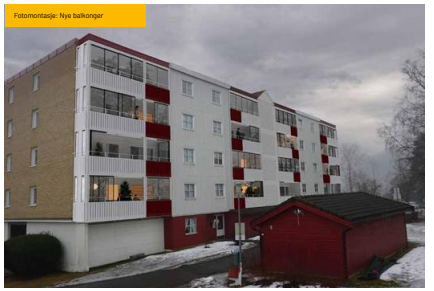
Bilde: Dagens situasjon

Gamle Enebakkvei 51-57



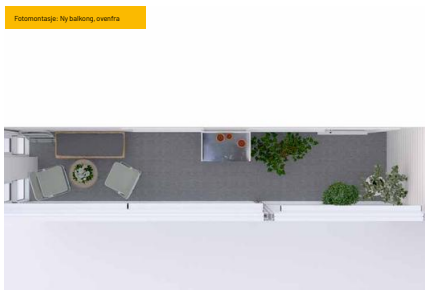
12

Fotomontasje: Ny balkong

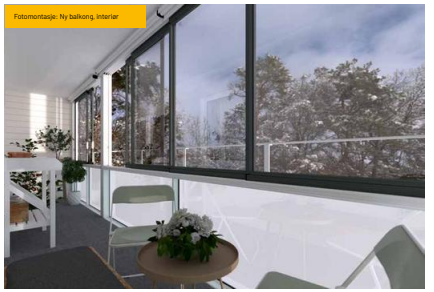


13

Fotomontasje: Ny balkong, ovenfra

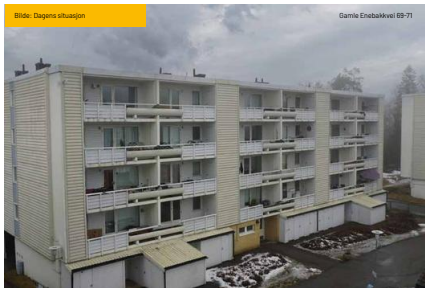


Fotomontasje: Ny balkong, interiør



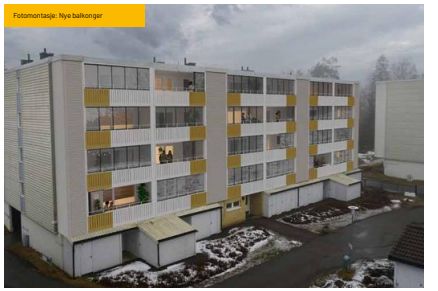
Bilde: Dagens situasjon

Gamle Enebakkvei 69-71



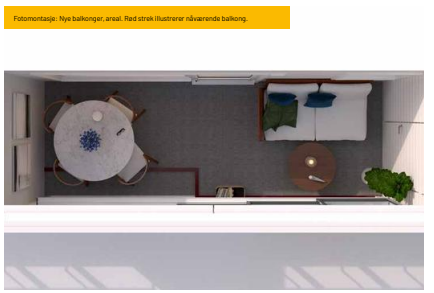
14

Fotomontasje: Nye balkonger

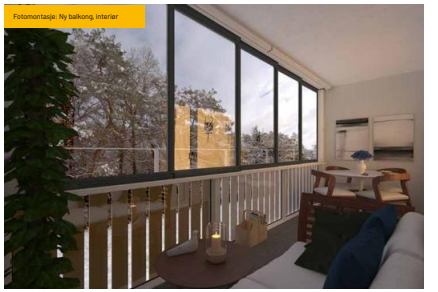


15

Fotomontasje: Nye balkonger, areal. Rød strek illustrerer nåværende balkong.



Fotomontasje: Ny balkong, interiør





Detaljer

Innglassede balkonger

Prosjekt	168 stk innglassede balkonger.
Front	Air
Brystning	Glass med dekor rekkverk i aluminium.
Luke	TwinView™
Drenering	CleanLine
Ventilasjon	VentTec
Tilvalg	Rullgardiner, utvendig solskjermning, lampe og stikkkontakt.

Brosjyre innglassing av balkonger.pdf

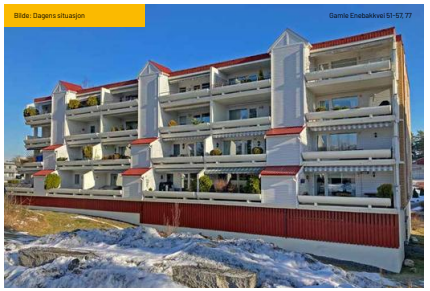
Skullerudhøgda II Boligsameie



Denne siden viser hvordan terrassene kan se ut...

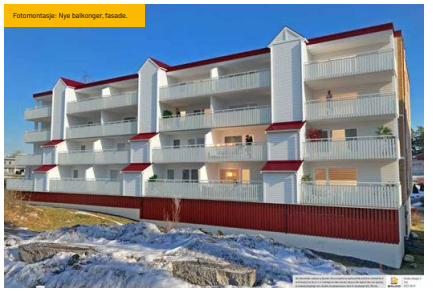
Bilde: Dagens situasjon

Gamle Enebakkveil 51-57, 77



20

Fotomontasje: Nye balkonger, fasade.

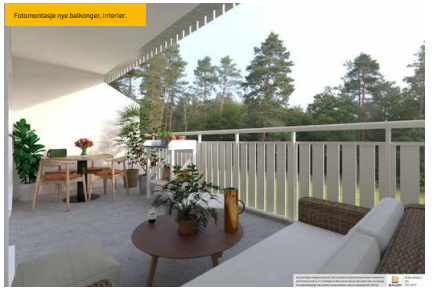


21

Fotomontasje: Nye balkonger, areal. Rød strek illustrerer nåværende balkong.



Fotomontasje nye balkonger, interiør.





23

Detaljer

Terrasse balkonger

Prosjekt 143 stk terrasse balkonger

Rekkverk Fjerner eksisterende rekkverk og blomstertrau.
Etablerer nytt rekkverk på utside av balkongen i aluminium med vertikale aluminiums sprosser og rund håndløper.

Gulv Utbedring av balkongdekkene.
Overflatebehandling, etablerer membran på balkongbakke.

Tilførte materialer skaper minimalt vedlikeholdsbehov.





Rehabilitering på tradisjonell måte

Vedlikehold og rehabilitering av balkongene er noe som må utføres regelmessig i henhold til vedlikeholdsplanen. Den tradisjonelle metoden innebærer vanligvis en rehabilitering av betongen og utskiftning av rekkverk. Resultatet blir en tilsvarende balkong som før, men med noe penere overflater.

Boligfunksjoner
Ingen forandring.

Brukervennlighet
Ingen forandring.

Sol- og lysforhold
Ingen forandring.

Støy
Ingen forandring.

Vedlikehold og økonomi
Balkongen må rehabiliteres på nytt innen 15-20 år.

Verdiøkning
Liten forbedring.

Energibesparende tiltak
Ingen forbedring.

Miljøpåvirkning
En ny rehabilitering må utføres etter 15-20 år
– hvilket innebærer at nytt materiale må produseres ved hver enkelt rehabilitering.

Konklusjon
En tradisjonell balkongrehabilitering endrer ikke mye og må utføres regelmessig. I tillegg har en rehabilitering negativ påvirkning på miljøet.

Sammenlign mulighetene

Rehabilitering med Balco-metoden

Lager man en klimavegg mot vær og vind, med vedlikeholdsfrie materialer som glass og aluminium, øker man levetiden på balkongene betydelig. Effekten dette gir er vel dokumentert. De nye balkongene er større slik at de blir mere møblerings-vennlige og man får tilgang til et nytt bruksareal til leilighetene.
Når de eksisterende brystningene fjernes og erstattes av nye brystninger med glass slipper det inn mere lys fra gulv til tak. De nye balkongene kan åpnes og lukkes etter behov og kan brukes mesteparten av året.

Boligfunksjoner
Redusert kulde fra vinduer og dører der innglassingen monteres. Den nye balkongen blir større og bidrar til bedre utsikt.

Brukervennlighet
Økt bruk – Kan brukes mesteparten av året.

Sol- og lysforhold
Balkonger med glass i brystningene gir bedre lysforhold i leilighetene enn dagens situasjon.

Støy
Betydelig reduksjon – opptil 20 dB
(basert på fornøkte akustikkrapport)

Vedlikehold og økonomi
Rehabilitering med den unike Balco-metoden gir balkongen en levetid på opptil 90 år.

Verdiøkning
Oppgradering av leilighet og balkong øker vanligvis verdien, til dels, betraktelig.

Energibesparende tiltak
Opptil 20% lavere oppvarmingskostnader.

Miljøpåvirkning
Mesteparten av materialene som brukes i våre systemer er vedlikeholdsfrie og resirkulerbare. Materialet har lang levetid og robuste konstruksjoner og bidrar til å gjøre våre produkter bæreksraftige på lang sikt.

Konklusjon
Balco-metoden gir beboerne en helt ny opplevelse av balkongen. Den kan bli betydelig større, kan brukes mesteparten av året, bidrar til redusert støynivå samt at leiligheten vanligvis øker i verdi. I tillegg er Balco- metoden en miljøvennlig løsning sammenlignet med tradisjonell rehabilitering.

Notater

Vi hjelper til gjennom hele byggeprosessen, fra de første betraktningene til den endelige inspeksjonen.

Balco er markedsledende og våre balkongsystemer er etterspurt over hele Europa. Les om hva andre synes om balkongene våre på **www.balco.no.**

BALCONIES FOR GREATER LIVING

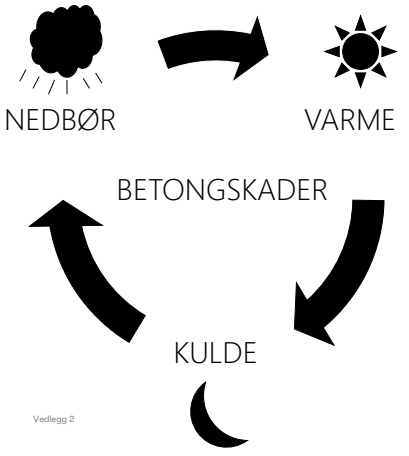
BALCONIES FOR GREATER LIVING

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

INFORMASJONSMØTE 6 JUNI 2023



LIVSLØP BALKONG/BETONG





STYRETS ARBEID - Tilstandsrapport / Løsningsforslag





SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BALKONGER 168 STK

TERRASSER 141 STK



BESKRIVELSE AV TILTAKSFORSLAG

Terrasseblokkene Gamle Enebakkvei 51-61 og 73-79:

- Terrasseblokkene Gamle Enebakkvei 51-61 og 73-79:
- Ta bort blomstertrau og eksisterende rekkverk på samtlige balkonger.
- Gjennomføre nødvendig vedlikehold av balkongene og legge membran på gulvene for å beskytte betongdekkene.
- Montere nytt rekkverk i forkant av betongplaten.

Vertikale balkonger på blokker med terrasser Gamle Enebakkvei 51-59:

- Ta bort eksisterende rekkverk på samtlige balkonger.
- Gjennomføre nødvendig vedlikehold av balkongdekkene.
- Tilføre Balco innglassingssystem til samtlige balkonger.

Vertikale balkonger med blomstertrau Gamle Enebakkvei 69-71:

- Ta bort eksisterende rekkverk og blomstertrau
- Reparere skilleveggene mellom balkongene etter blomstertrau tas bort.
- Gjennomføre nødvendig vedlikehold av balkongdekkene.
- Tilføre Balco innglassingssystem til samtlige balkonger.

TILTAKENE ER I HENHOLD TIL KRAV I TEK17 OG NØDVENDIG BRANNPROSJEKTERING VIL BLI FORETATT

BYGGETID FOR PROSJEKTET ER ESTIMERT TIL CA 11 MND.

PR BLOKK VIL DET TA 2-3 MND.

DETALJPROSJEKTERING VIL SKJE ETTER ET EV. VEDTAK

TILPASSINGER INDVIDUELLT VIL LEGGES TIL RETTE FOR I FORKANT AV PROSJEKTSTART VIA TILVALGSLISTE

BALCO OG BÆREKRAFT

Miljøeffekt

- Beskytter fasaden, reduserer vedlikeholdsbehovet
- Forbedrer inneklimaet
- Resirkulerbart produkt
- Lavere energibehov

Bidrar till et bærekraftig samfunn

Sosiale effekter

- Høy brukervennlighet
- Økt komfort
- Økt sikkerhet gjennom passiv overvåkning

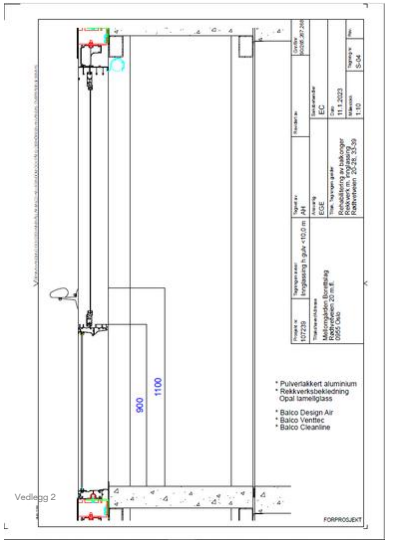
Lavere gjennomtrekk

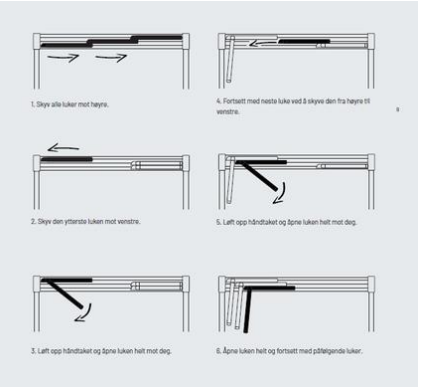
Økonomiske effekter

- Lavere energikostnader
- Økt eiendomsverdi
- Mindre vedlikehold

Verdi for alle

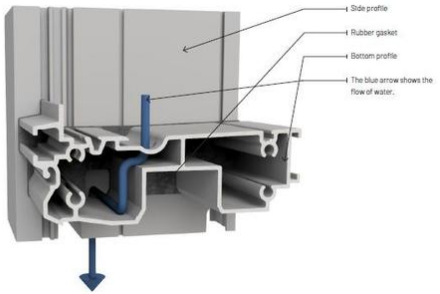






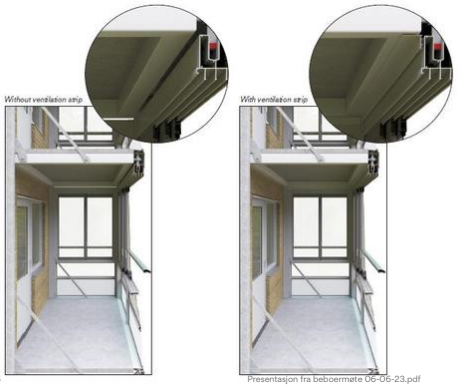
DRENERING





VENTILASJON





























Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Skullerudhøgda II Boligsameie

Organisasjonsnummer: 981026047
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. juni kl. 20:00 til 18. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 15. juni 2023, på Langerud sykehjem.

Antall stemmeberettigede som deltok: 124.

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> [Lars Egil Sætrang] og [Bjørn Egil Sørensen] er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

Bakgrunn:

På årsmøtet 2022 ble sak om mulighet for innglassing av terrasser og balkonger vedtatt. Styret har i den forbindelse sjekket leverandører for dette og det er samtidig gjort en vurdering av betongen i vår bygningsmasse. Basert på vurderingene fra OBOS Prosjekt mener styret at en rehabilitering av eksisterende balkonger og terrasser er mest hensiktsmessige og kostnadseffektivt og gjøre samtidig som en eventuell felles innglassing av samtlige vertikale balkonger hvis det blir flertall for dette.

Innledende:

Skullerudhøgda II Boligsameie ble etablert 1989, det har ennå ikke blitt gjennomført noen form for utbedring av betong/rekkverk på balkonger eller terrasser. Styret har under en periode arbeidet med å avdekke tilstand av balkonger og terrasser og fått bistand av OPAS som i 2023 har gjort undersøkelser og kartlagt betongens forfatning gjennom analyse. Styret avventer en rapport så snart som mulig, men foreløpige svar viser at det vil være behov for rehabilitering av betongen i løpet av de nærmeste årene.

Grunnet andre store nødvendige prosjekter som skifte av flere tak og utskiftinger av ytterdører i leiligheter så mener styret at man bør utsette betongrehabilitering og en eventuell felles innglassing i noen år. Tak og dører er estimert til ca. 8 millioner kroner og vil bli tatt opp som en egen sak senere i år.

Styret er av den oppfatting av at betongrehabiliteringen kan utsettes i noen år, men det må utbedres i tide, ellers vil mer omfattende og og kostnadskrevende arbeid komme i fremtiden, noe som ikke er ønskelig.

Styret har i denne omgang kun fokusert på en felles innglassing av balkonger der det er hensiktsmessig og kostnadsmessig. Det har vært ønsket et annet alternativ der det kun er de som vil ha innglasset balkong (eller terrasse) som får mulighet for dette og ikke alle leilighetene. Hvis dagens forslag om en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger og betongrehabilitering blir nedstemt så vil styret kartlegge hvor mange som eventuelt ønsker å innglasse sin balkong (eller terrasse) og jobbe for å fremme et slikt alternativ på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

Kostnader:

Transaksjon 09222115557495040478 Signert CH2, LES, BES

Etter evalueringer i forprosjektet har styret fått beregnet et kostnadstak for prosjektet. Detaljprosjektering vil foregå etter et eventuelt vedtak og styrets oppgave i samarbeid med faglig kompetanse blir da å skape et teknisk godt prosjekt som ikke overgår budsjett.

1. Prosjektforslag fra Balco Kr 55 400 000,- ekskl. mva.
2. Uforutsette kostnader kr. 6 500 000,-. ekskl. mva.
   OBOS Prosjekt bistand, alle faser. kr. 1 100 000,-. ekskl. mva.
   Sum ekskl. mva. kr. 63 000 000,-.
   25% mva kr 15 750 000,-.
3. **Totalsum inkl. mva. Kr. 78 750 000,-.**

Dersom det ekstraordinære årsmøtet stemmer for innglassing og betongrehabilitering så vil følgende hovedelementer inngå i rehabiliteringen, og dekkes gjennom økte felleskostnader:

- Utbedring av samtlige vertikale balkonger med betongarbeider, overflatebehandling og innglassing.
- Utbedring av samtlige terrasser med betongarbeider, overflatebehandling, membran og nytt rekkverk (Rekkverk utgår dersom det blir flertall for å beholde blomsterkasse).

Det tas forbehold om at foreslåtte utbedringer godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Individuelle tilvalg som for eksempel. Solskjerming, lampe, stikkuttak vil bli mulig for samtlige selveiere, hvor kostandene vil dekkes av den enkelte beboer.

Balco AS og OBOS Prosjekt AS vil være til stede under det ekstraordinære Årsmøtet 15. juni kl. 18.00. Seksjonseier vil da få anledning til å stille spørsmål.

Mellom mandag 12. juni kl. 12:00-19.00 og Tirsdag 13. juni 12.00-19.00 vil Balco AS ha visning av balkongløsningen ved Fotballbanen. Seksjonseiere oppfordres til å benytte anledning i forkant av det ekstraordinære årsmøtet til å se på løsningene der.

Finansiering og økning av felleskostnader

Dersom det ekstraordinære årsmøtet vedtar å gjennomføre en betongrehabilitering av balkonger og terrasser, samt en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger, vil det bli behov for finansiering gjennom låneopptak. Styret har mottatt lånetilbud som i dag har en nominell rente på 5,8 % og en løpetid på 30 år. Lånet vil nedbetales gjennom sameiets felleskostnader etter gjeldende regler for felleskostandsfordeling i sameiet (eierbrøk) og fellesgjelden på samtlige seksjoner vil bli økt.

Et låneopptak på 78 750 000 kroner vil medføre økning i det som står merket som "felleskostnader" på den månedlig fakturaen fra sameiet med ca. 63%.

(Styret fastsetter felleskostnadene i henhold til alle kostnader (og inntekter) sameiet har, og det vil derfor også kunne komme andre endringer i felleskostnader enn nevnt over).

Vedlagt ligger brosjyre for innglassing av balkonger og presentasjon fra beboermøte 6. juni 2023.

AVSTEMMING:

Ønsker man at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme FOR forslaget. Ønsker man ikke at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme MOT forslaget.

Styrets innstilling
Styret mener at seksjonseierne bør stemme **MOT** forslag om betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger. Hovedårsaken til styret sin innstilling skyldes at sameiet har andre store nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres før en betongrehabilitering og en eventuelt felles innglassing av balkonger.

Avstemning i saken:
✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **9**
Antall stemmer mot saken: **112**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen vedtak ble valgt siden saken ikke ble godkjent

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Blomsterkasser erstattes av aluminiumsrekkverk med en høyde på totalt 110 cm på samtlige 141 terrasser.

> **Forslag til vedtak 2:**
> Blomsterkasser på samtlige 141 terrasser beholdes etter rehabiliteringen.

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **79**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557495040478 Signert CH2, LES, BES

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495040478

Dokument

Protokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2023-06-19 09:25:09 CEST (+0200) av Christoffer Hoff (CH1)
Ferdigstilt den 2023-06-19 12:30:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Christoffer Hoff (CH1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
christoffer.hoff@obos.no

Signerende parter

Christoffer Hoff (CH2)
christoffer.hoff@obos.no
+47
Signert 2023-06-19 09:27:03 CEST (+0200)

Lars Egil Sætrang (LES)
lsetrang@gmail.com
+47
Signert 2023-06-19 10:00:34 CEST (+0200)

Bjørn Egil Sørensen (BES)
bjorn.20.sorensen@gmail.com
+47
Signert 2023-06-19 12:30:11 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 15. mars 2022

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

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

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

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

§ 4-1

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

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

§ 4-2

Nye eiere skal meldes inn til OBOS og styret for godkjenning.

§ 5 HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8 VEDLIKEHOLD

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

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

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifikasjon av dette.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

9-3 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.

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 ÅRSMØTETMØTET

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

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

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

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

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12 FORRETNINGSFØRER

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

§ 13 MINDRETALLSVERN

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

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 16 GENERELLE PLIKTER

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

§ 17 ADMINISTRASJONSGEBYR

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

§ 17-1 Feil søppelhåndtering/forsøpling

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

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

§ 17.2

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

§ 17.3

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

§ 17.4

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

§ 18 KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER

”Ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012 har godkjent installering av kamera- og videoovervåking av sameiets fellesarealer.

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

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

§ 19 UTLEIE

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

§ 20 Gjesteparkeringen

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

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

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

§ 21 PARKERING I SAMEIET

Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Vi henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

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

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

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

21.1

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

21.2

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

21.3

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

21.4

Det er ikke tillatt å hensette bilvrak på parkeringsplassene. For avskiltet bil er det et minstekrav at den er flyttbar/kjørbar og av ulike grunner kun avskiltet for en kort periode.

21.5

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

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6

Lek og unødig opphold er ikke tillatt.

21.7

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

§ 22 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybridbiler

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

§ 23 Beplantning i blomsterkasser/terrassekasser

Ikke tillatt med trær, busker og andre vekster som får store røtter eller beplantning som går oppover bygningsmassen (betong eller trefasade) eller går utenfor betongkasse kanten..

§ 24 Bruk av svalgangene

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

§ 25

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

§ 26 Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet

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

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

§ 27 Ro på fellesarealene

Det skal være ro på lekeplasser og utendørsarealene i sameiet etter kl. 21.00.

§ 28 Ombygging og annen tilrettelegging av seksjonen

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

§ 29 Vibbo er sameiets «oppslagstavle» og kommunikasjonskanal (https://vibbo.no/skullerudhogda-ii)

Eiere og beboere må å registrere seg på Vibbo for å få informasjon og beskjeder fra sameiet og styret. Registrer slik at du får varslinger på epost og SMS. Eiere er selv ansvarlige for at leietakere inviteres inn for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet.

§ 30 Egenandel ved bruk at sameiets forsikring

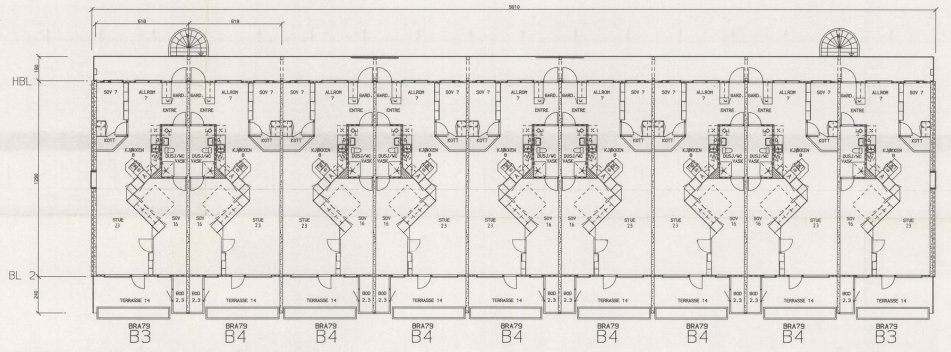
Egenandelen ved bruk av sameiets forsikring vil alltid faktureres til eier av seksjoner som har forvoldt skader på andre seksjoner eller boligmassen for øvrig.

§ 31 Kommunikasjon med styret/sameiet

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

§ 32 Støy og ro i leilighetene

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



REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AVKONTR.
B	91.05	SKJEVSKRIT VEGG INNVENDIG STUE OG SOVE ENHET	GSB
A	24.11.88	KONTROLLERT	GSB

Selvaagbygg

PROSJEKT: SKULLERUD

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
2	168	-

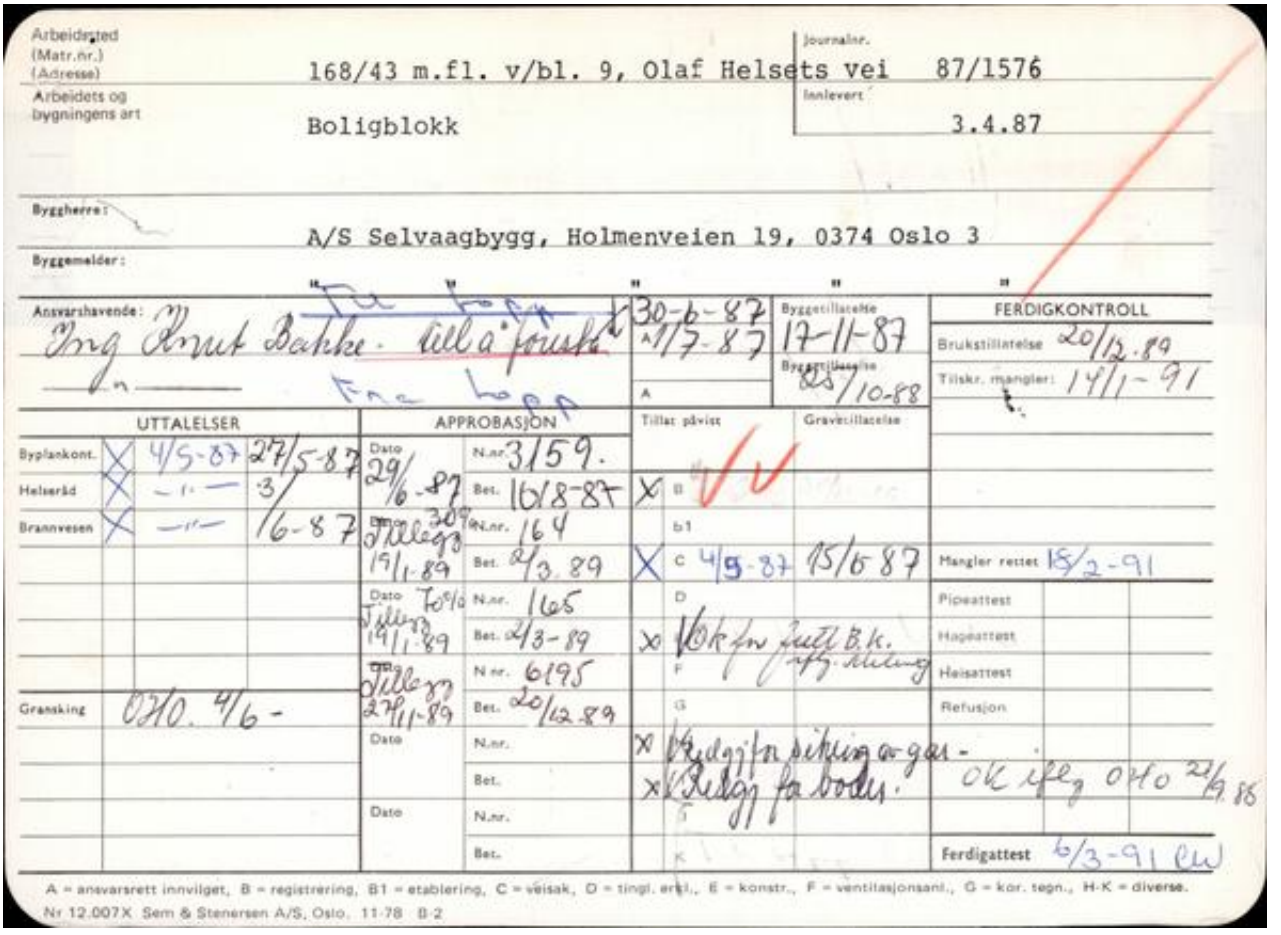
TEGNING OMFATTER: PLAN 2.ETG.

HUS	HUSTYPE
9	ALTANGANGBLOKK

MÅL	DATO	TEGNET AV	GODKJENT
1:100	23.12.88	PS/GSB	

PROSJEKT NR. 1729 GRUPPE A HUSNR. 9 REV. 3 F

Tegn.nr:



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 168/43 m.fl. v/bl. 9, Olaf Helsets vei
Journalnr.: 87/1576
Innlevert: 3.4.87
Arbeidets og bygningens art: Boligblokk
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3
Byggemelder:
Ansvarshavende: Ing Arnt Bakke · Fra Lopa · Tilbake til Lopa

30-6-87 · 17-7-87 · A

Byggetillatelse 17-11-87
Byggetillatelse 25/10-88

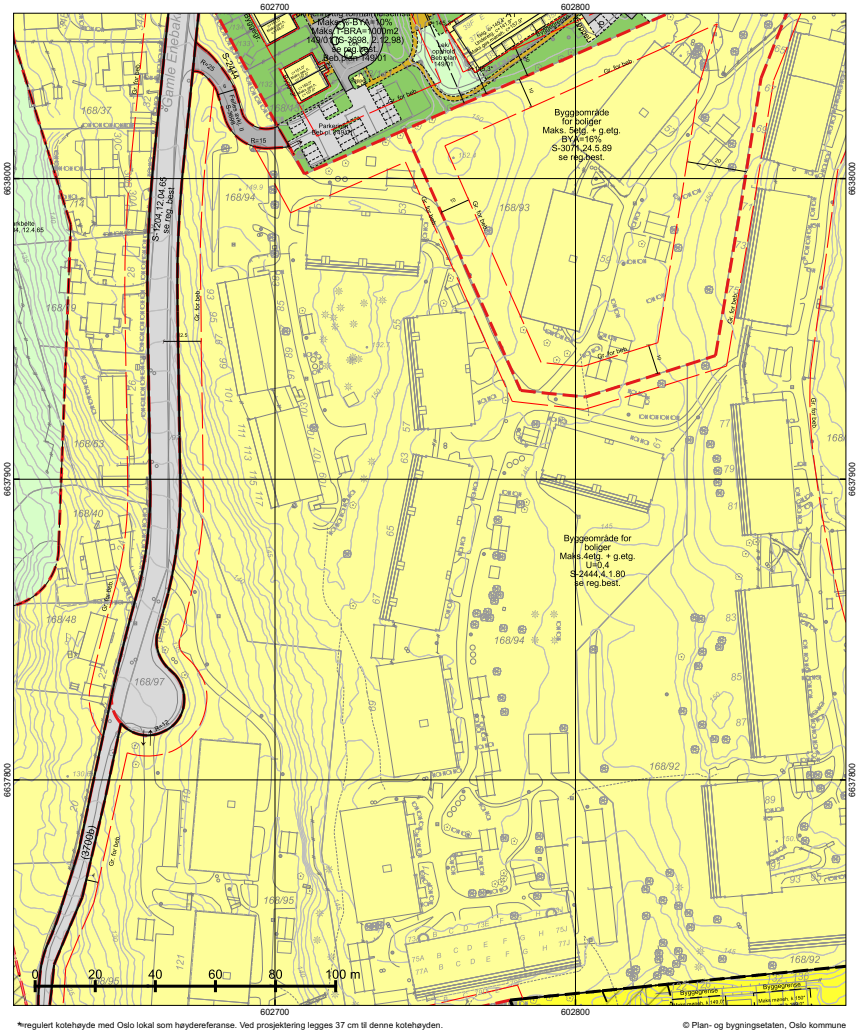
FERDIGKONTROLL
Brukstillatelse 20/12-89
Tilskr. mangler: 14/1-91

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	X	4/5-87 27/5-87	Dato 29/6-87	N.nr 3159.			
Helseråd	X	-"- 3/6-87	Bet. 16/8-87		X	B	
Brannvesen	X	-"-	Dato 30/9 Tillegg 19/1-89	N.nr. 164		b1	
			Bet. 2/3-89		X	C 4/5-87	15/6 87
			Dato To/o Tillegg 19/1-89	N.nr. 165		D	
			Bet. 2/3-89		X	Ok fra Brett B.k.	
			Tillegg 27/11-89	N.nr. 6195		F	
Gransking		0410. 4/6-	Bet. 20/12-89			G	
			Dato	N.nr.	X	Bygg for sikring av gas -	
				Bet.	X	Tillegg fa bodø.	OK ufg 0410 27/9 88
			Dato	N.nr.		J	
				Bet.		K	

Mangler rettet 15/2-91
Pipeattest
Hageattest
Heisattest
Refusjon
Ferdigattest 6/3-91 (LW)

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137059/ 86503215
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: GAMLE ENEBAKKVEI 75A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/94

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

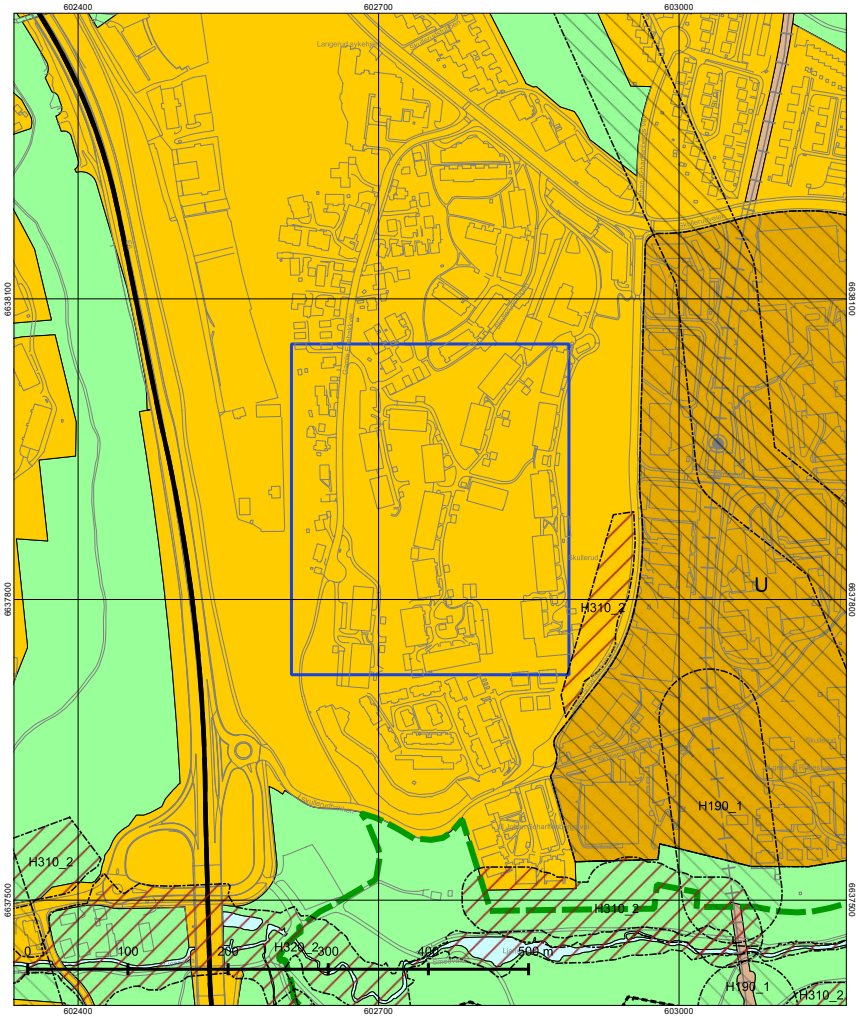
Dato: 03.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137059/ 86503215
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: GAMLE ENEBAKKVEI 75A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/94

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137059/86503215
Deres ref.: 55528/

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
GAMLE ENEBAKKVEI 75A

Dato: 03.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503215
8227142

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20250103 for GAMLE ENEBAKKVEI 75A.

GNR. 168 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.1988.

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

32650 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

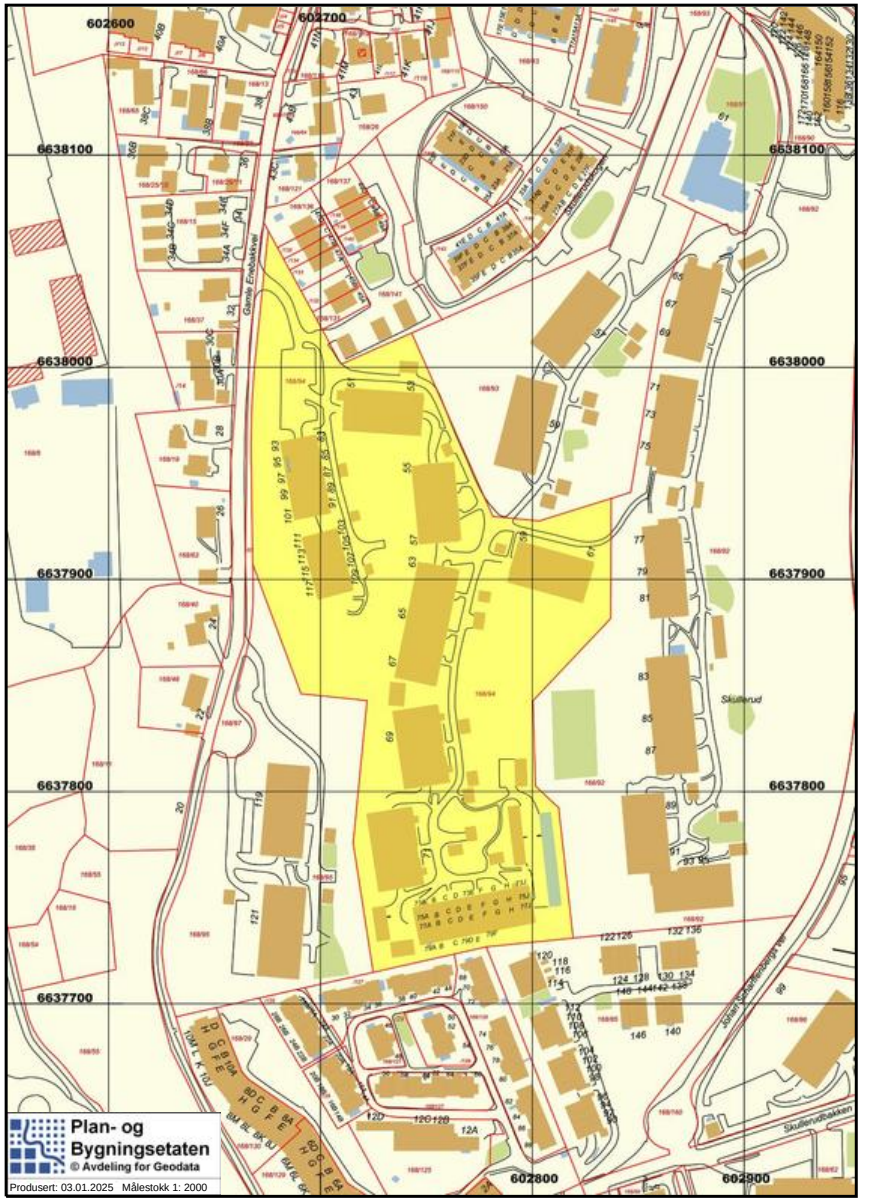
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 34-0165/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Enebakkvei 75A 1188 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 94, snr 232 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no