NORDVIK

# Olaf Helsets vei 1B

2 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Olaf Helsets vei 1B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Om boligen |
| 15 | Nabolagsprofil |
| 16 | Andre vedlegg |
| 19 | Tilstandsrapport |
| 34 | Egenerklæringsskjema |
| 105 | Kontaktinfo |
| 108 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 111 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 112 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 26.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Høytliggende 3-roms med solrik, vestvendt balkong på 11 kvm. - Fyring/v.v/fibernett inkl. - Heis - Mulig p-plass leie

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 350 000,-** |
| Omkostninger | **109 840,-** |
| Totalpris | **4 459 840,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 767,-** |
| BRA-i | **57 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2012** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

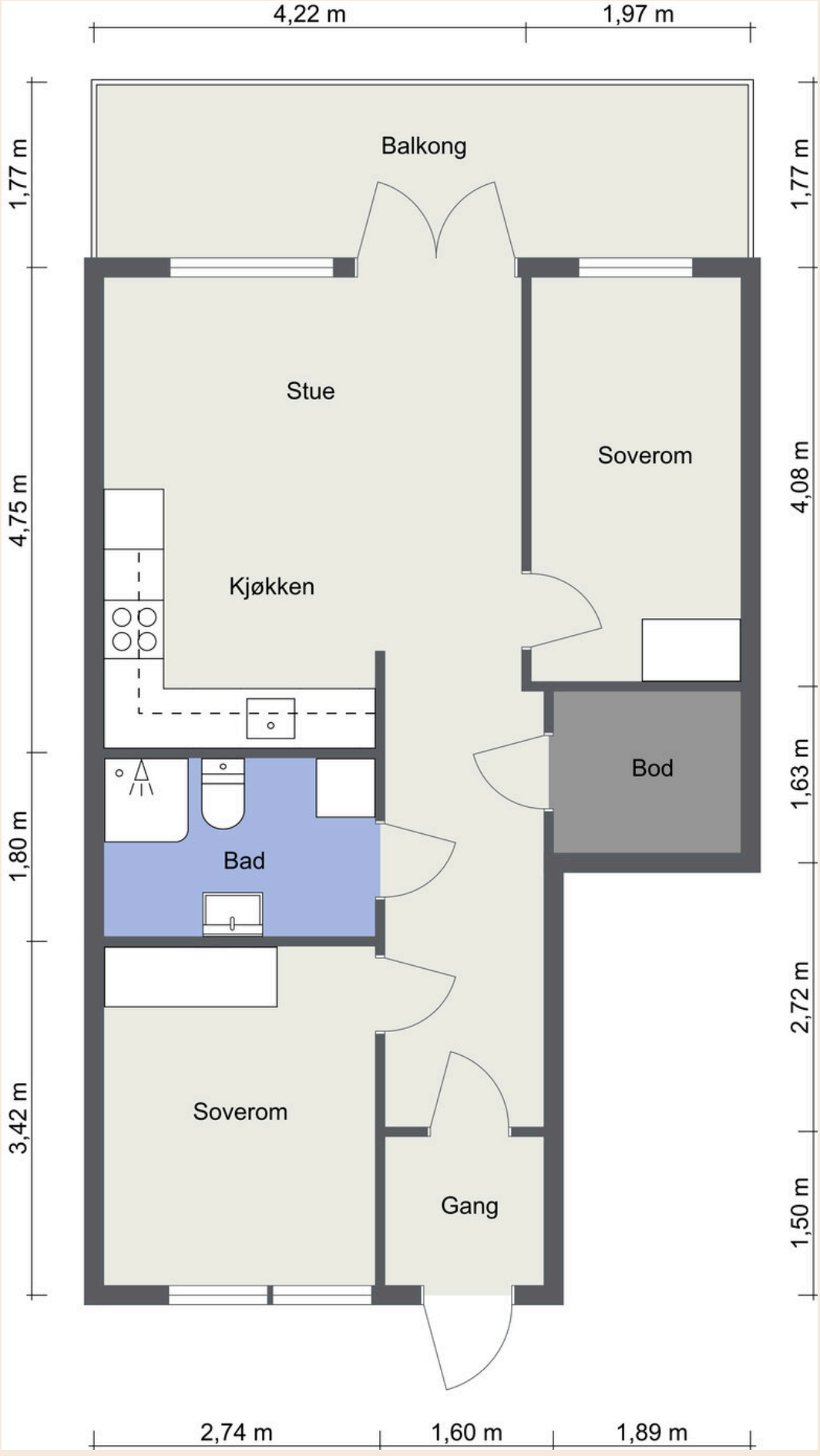
## Kort fortalt

Høytliggende 3-roms selveierleilighet med arealeffektiv planløsning. T-bane og buss rett ved utgangsdøren som enkelt tar deg til sentrum. Få minutters gange til Østmarka med flotte turmuligheter.

Leiligheten har god standard fra 2012
Vestvendt, solrik balkong på ca. 11 kvm.
Heis
Lave felleskostnader inkl. vannbåren fyring/varmtvann og fibernett
ingen fellesgjeld
Romslig, flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
Åpent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
Kjellerbod på 7 kvm.
Innvendig bod
Balansert ventilasjonsanlegg
2576 kWh strømforbruk
Mulighet for leie av p-plass*
Avtrekksvifte
Dørcalling med videovisning
Flotte fellesarealer rundt bebyggelsen med lekearealer og sittegrupper
Rett ved marka med fantastiske turmuligheter

# Planløsning

Total BRA: 64 kvm



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
23-0121/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Olaf Helsets vei 1B, 0694 OSLO
Gnr 168, bnr 98, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Bo Sun

**Kjøpesum og omkostninger**
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 459 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
2012

**Etasje**
5

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Samtlige minnvendige rom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er stort åpent fellesareal som er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Asfalterte stikk-/gangveier samt betongbelagt plass med omramming av belegningsstein. Fin lekeplass med lekeapparater og sittegrupper på området.

**Solforhold**
Nydelige solforhold med morgensol på soveromssiden (hovedsoverom) og ettermiddagssol på balkongsiden.

**Innhold**
Entré/gang, bad, to soverom, åpen kjøkken, innvendig bod, samt stueløsning med utgang til balkong. i tillegg disponeres en kjellerbod på hele 7 kvm.

**Standard**
Hvit mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. Kjøkkenvifte med felles mekanisk avtrekk.

Baderom med fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det en hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Det er 3-stavs parkett på gulvene. Det er malte slette veggoverflater. Det er malte takoverflater. Takhøyden er 245 cm og 224 cm. Det er hvite glatte dører.

Balkong i murkonstruksjon med trefliser (nymalt) på ca. 11 kvm. med utgang fra stuen. Det er utelys på balkongen.

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2011. 2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2011. Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.
Rør i rør system
Fordelerskap er plassert i taket på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.
Sikringsskapet er plassert i den innvendige boden med automatsikringer.
Det er vannbåren varme med radiatorer.
Det er balansert ventilasjon i leiligheten, naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på det ene soverommet.
Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.

Det er gitt TG2 på følgende bygningsdeler: Bruksslittasje på fronter og benkeplate på kjøkken. Riss i veggfliser på bad, tettesjikt på bad grunnet alder, fuktskader på servantskap på bad, samt bruksslittasje, hakk og riper i gulv. Det er ikke gitt noen TG3 av takstmann.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. tilstandsrapporten utført av takstmann som følger vedlagt salgsoppgaven.

**Parkering**
*Selger har leid p-plass i garasje for 900,-/mnd. Ta kontakt med megler dersom ledighet ønskes undersøkt. Det observeres stadig lapper i oppgangen der folk ønsker å leie ut sin p-plass. Det kan ikke garanteres for ledighet. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Gjesteparkering: Det er maks parkeringstid på henholdsvis 4 timer i døgnet per nå.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Ett stykke pussen på balkongens yttervegg har løsnet.

**Bygningssakkyndig**
Pål Morten Pedersen

**Byggemåte**
Blokken fremstår med yttervegger i betong/ trekonstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Oppvaskmaskin fra Miele følger ikke med. Det medfølger en electrolux maskin. Vaskemaskin og tørketommel medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad/wc. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

**Informasjon om strømforbruk**
Eier opplyser om et årlig forbruk på 2576 kwt. Selger har ikke tegnet norgespris.

## Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 767,- pr. mnd.
Inkluderer: Vannbåren varme (radiatorvarme og varmtvann), fibernett, vaktmester/gartnertjenester, felles rehold (trappevask), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, løpende vedlikheold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjon m.m.

Herav fordelt:
Felleskostnader (samlepost) kr 2217,-
Telia fiber kr 550,-

For et komplett bilde av hva felleskostnadene dekker, se vedlagte årsmelding med komplett regnskap.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter dekkes via de månedlige felleskostnadene.

**Andre utgifter**
Ny eier må påregne kostnader for strøm, innboforsikring,

løpende vedlikehold og fremtidig eiendomsskatt.

**TV/Internett/Bredbånd**
Sameiet har tv/ bredbåndsavtale med Telia, denne er videreført i tre nye år. Kollektiv Flex Premium 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 100 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Skullerud torg sameie, orgnr. 998608309

**Om sameiet**
Sameiet Skullerud Torg sameie består av 140 seksjoner hvorav 5 av disse er næringsseksjoner, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998608309, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:
Olaf Helsets Vei 1 A
Olaf Helsets Vei 1 B
Olaf Helsets Vei 1 C

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

Iht. årsmøte 2026 som følger vedlagt salgsoppgaven:
Styret har i løpet av siste år avholdt 12 styremøter, diverse korte møter og telefonmøter. Gjennom året har styret arbeidet kontinuerlig med saker knyttet til vedlikehold av bygg og uteområder, samt nødvendige og lovpålagte oppgraderinger.

Høsten 2025 oppstod det samarbeidsutfordringer i styret, noe som førte til at to styremedlemmer valgte å trekke seg. Det ble derfor gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å velge nye styremedlemmer. Styret har gjennomført flere tiltak og oppfølginger i sameiet: Veggene på svalgangene i B- og C-blokken er blitt vasket og malt En bod og en MC-plass er leid ut Styret har også hatt befaring utenfor A-blokken i forbindelse med vannansamling. Tilbakemeldingen var at rennen og ristene måtte holdes, åpne slik at vannet kan renne ut. Dette er videreformidlet til vaktmester Karlsen for oppfølging. Dette er særlig viktig ved snømåking. I C-blokken er det fremdeles vanninntrengning i en bod, og dette har vært fulgt opp av styret, med befaring av injeksjonsteknikk.

Styret har arbeidet med utskifting av belysning i garasjen. Det er nå innhentet flere pristilbud, og beslutningom gjennomføring overlates til det nye styret. Grunnen til at vi ønsker å ta garasjen først, er fordi vi ønsker å se hvordan leverandør leverer og følger opp sitt anbud, før vi ber om anbud på resten av den utvendige delen av eiendommen som også behøver utskifting av el-anlegg

Ved bestilling av Techem tjenester, ble det avtalt fire avregninger i løpet av 2026. Dette vil avregnes via husleie fakturaen. Økonomisk er lånet i OBOS er nedbetalt, Husleien ble regulert med 5% fra 1. juli 2025. Det har vært en del utfordringer med heisen i C og B-blokkene. Temaet om ny heis har gjentatte ganger kommet opp.

Det har i løpet av året vært fem dugnader, hvor det blant annet har blitt gjennomført planting, luking og generelt vedlikehold av fellesområdene. I forbindelse med juletretenningen arrangerte dugnadsgjengen også et fakkeltog fra sameiet til Skullerud Park. Den gamle benken på uteområdet er erstattet med en ny benk, en gave fra LOG, som også inkluderer sjakk- og ludobrett. Brikker er bestilt. Vi håper dette faller i smak hos beboerne og at de blir flittig brukt. Komposthaugen i hagen er fjernet. Det er satt opp skilt vedrørende gjennomgang i sameiets hage. Det har tidligere vært rotteproblemer i sameiet. Det har også vært tilfeller av skjeggkre i sameiet.

Planlagte prosjekter fremover:
Utskifting av belysning i garasjen
Utskifting av belysning i A-, B- og C-blokkene
Bytte av heiser?

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

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208278878
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: effektiv rente: 7,28% per oktober.
Restsaldo: 860.423,- per 31.12.2024
Innfrielsesdato: 29.02.2036
Type rente: Flytende

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 847,00,-, pr. dags dato ihht meglerbrev. Utgjør ca. 86 kr på kapitalkostnadene.

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

Det er ingen langsiktig fellesgjeld i sameiet.

**Fellesformue**
Kr 2 155,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 570.187,-

Budsjett 2026: Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 721.146,- for 2025. I Budsjettet for 2026 er det budsjettert med et positivt årsresultat på kr. 262.000,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Ny eier må sette seg inn i gjeldende regler.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

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

**Sameiets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596953

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 7 987 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Olaf Helsets vei 1B ligger svært sentralt på Skullerud Torg, med både buss og t-bane like i nærheten. Her har du kort vei til dagligvarebutikker, restauranter, barnehager, skoler og servicetilbud. Rema 1000 og Coop Extra ligger rett i nærheten, og i nabobygget finner du blant annet en italiensk restaurant, en sushi-restaurant og frisør. Like ved ligger et bakeri tilknyttet klatresenteret - perfekt for en kaffe etter trening, og Sørensen Sport Skullerud med et bredt utvalg innen løping, sykkel og ski ligger kun fem minutter unna. Flere kjøpesentre, som Lambertseter, Bøler, Manglerud, Bryn og Senter Syd Mortensrud, gir et bredt shopping - og servicetilbud i området.

Området har et aktivt idrettsmiljø gjennom Rustad Idrettslag, med tilbud innen fotball og ski, og Skullerudstua har et flott skianlegg. Nærmeste treningssenter er Skullerud Sport Senter, mens Oslo Klatresenter - et av Norges største - ligger rett i nærheten. SATS finnes på Lambertseter og Ryen, kun 7-8 minutters kjøring unna, og Grønnmo golfbane ligger også kort vei fra boligen.

Naturopplevelser finner du rett utenfor døren. Østmarka tilbyr flotte turmuligheter hele året, med stier, lysløyper og turveier for turgåing, sykling og løping. Om vinteren blir løypene preparert for skiløping. Badeplasser finnes ved Nøklevann og Ulsrudvann, og Nøklevann ro - og padleklubb tilbyr båter til utlån. Søndagsturen kan gå til sportsstuer som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet, hvor Rustadsaga er spesielt kjent for fersk bakst. For en lengre tur kan man gå rundt Østensjøvannet - et vernet naturreservat med rikt dyre- og fugleliv - og fortsette videre inn i Østmarka.

**Bebyggelse**
Hovedsakelig blokkbebyggelse i området.

**Offentlig kommunikasjon**
Seks busslinjer fra Skullerud stasjon, like utenfor døren. Linje 2 og 3 t-bane fra Skullerud. Nærmeste togstasjon er Bryn.

**Skoler og barnehager**
Bredt utvalg skoler og barnehager i nærområdet. Rustad.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.02.2018.

Det er avvik fra nåværende romløsning fra det som opprinnelig er byggemeldt. Boligen var opprinnelig bygget som en 2-roms leilighet. Tidligere eier har tatt deler av stuen og omgjort dette til soverom. Tiltaket kan tilbakeføres. Videre bruk og eventuell godkjenning er kjøpers ansvar/risiko.

**Vei, vann og avløp**
Offentlig tilkoblet/tilknyttet via private stikkledninger og privat vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse m.fl. iht. bestemmelsene i S-4270. Reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt salgsoppgave.

Planprogram og Veiledende plan for offentlig rom for Skullerud: Planprogrammet skal vise og beskrive forslag til fremtidig bymessig utvikling og hvilke utredninger og konsekvensanalyser som må gjøres i etterfølgende planarbeid. Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) skal konkretisere hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for fremtidig utforming av de offentlige rommene på Skullerud. Forslag til politisk behandling kan leses her (fra 2019): chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/skullerud.pdf
Se saksnummer: 201411787

Olaf Helsets vei 5 - ombygging av treningssenter. Saksnummer: 202605774

Olaf Helsets vei 5 - bruksendring fra kontorlokaler til golfsenter, utsalg av golfartikler, ny dør. Saksnummer: 202601433

Olaf Helsets vei 5 - bruksendring, utvidelse av brannalarmanlegg og ledelys, og endring på ventilasjonsanlegg. Saksnummer: 202511384

Vi anbefaler alle interessenter å undersøke byggeplaner i nærområdet via oslo kommune sine nettsider (saks og planinnsyn). Her kan adresser, gnr/bnr, samt saksnummer enkelt søkes opp.

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

301/168/98/70:
21.05.2026 - Dokumentnr: 559169 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

17.01.2012 - Dokumentnr: 46336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 70
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/9382

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. some kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 875,-

Samlet skal selger betale kr. 129 240,- 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. 3 900,-.

**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 26. mai 2026

**Megler**
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

**Meglerforetaket**
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Olaf Helsets vei 1B

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...** | **6 min** |
| 118 elever, 13 klasser | 0.5 km |
| **Rustad skole (1-7 kl.)** | **10 min** |
| 454 elever, 26 klasser | 0.8 km |
| **Nøklevann skole (1-7 kl.)** | **20 min** |
| 324 elever, 19 klasser | 1.6 km |
| **Abildsø skole (1-10 kl.)** | **22 min** |
| 486 elever, 30 klasser | 1.9 km |
| **Skullerud skole (8-10 kl.)** | **10 min** |
| 335 elever, 31 klasser | 0.9 km |
| **Ulsrud videregående skole** | **5 min** |
| 624 elever | 3 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | **6 min** |
| 825 elever, 30 klasser | 3.1 km |

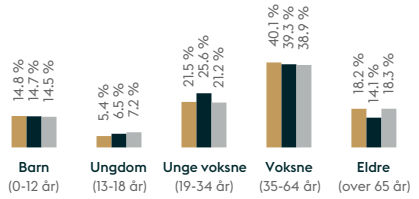
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Skullerud** | **2 min** |
| Totalt 6 ulike linjer | 0.2 km |
| **Skullerud** | **3 min** |
| Linje 2, 3 | 0.2 km |
| **Kastellet** | **9 min** |
| Linje 13, 19 | 4.3 km |
| **Bryn stasjon** | **9 min** |
| Linje L1 | 6.7 km |
| **Oslo S** | **13 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 8.6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Skullerudhøgda barnehage (0-5 ...** | **3 min** |
| 55 barn | 0.2 km |
| **Gartnerboligen barnehage (1-5 ...** | **3 min** |
| 54 barn | 0.3 km |
| **Lopperud barnehage (0-5 år)** | **12 min** |
| 89 barn | 1 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 81/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| **Rustad** | **12 min** |
| **Avstikkern balløkke** | **16 min** |
| **Skullerud Sport Senter** | **4 min** |
| **EVO Bøler Senter** | **4 min** |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

**Støynivået**
Lite støynivå 83/100




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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0121/26 . Vår ref.: 7084-1-070 Dato: 18.05.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Skullerud Torg Sameie |
| Organisasjonsnr: | 998608309 |
| Seksjonseier: | Sun, Bo |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 070 |
| Adresse: | Olaf Helsets Vei 1 B, 0694 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 70 |
| Gnr. | 168 |
| Bnr. | 98 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596953.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 767,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 2 217,00 | |
| Telia fiber | 550,00 | |

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 98,-

| | |
|---|---|
| Fradragsberettigede kostnader: | 378,- |
| Annen formue: | 2 155,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

# Olaf Helsets vei 1 B
# 0694 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 2012 |
| BRA: | 64 $m^2$ |
| BRA-i: | 57 $m^2$ |
| Rapportdato: | 25.5.2026 (Gyldig til 25.5.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 12 | 5 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 168 BNR: 98 SNR: 70

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Olaf Helsets vei 1 B
0694 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

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/43178

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på fronter og benkeplaten. |
| Våtrom: Bad/wc - Overflater | TG 2 pga: Det er riss i veggfliser i dusjsonen. |
| Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |
| Våtrom: Bad/wc - Sanitærutstyr | TG 2 pga: Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet. |
| Gulv | TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. |

## Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Høyde på rekkverket er 98 cm.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **19.5.2026** | **25.5.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Bo Sun**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Pål Morten Pedersen** | Telefon: | **90844088** |
| Firma: | **Vannmannen AS** | Epost: | **pmp@taksthuset.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Heggelibakken 4, 0375 Oslo** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Gjensidige** | | |

**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.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Olaf Helsets vei 1 B, 0694 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **168** | Bruksnr: | **98** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **70** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2012** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Skullerud. Leiligheten ligger i 5. etasje. Det er heis i bygget.

Svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka som har et stort utvalg av løypenett sommer og vinter, samt kort avstand til populære Nøklevann og Rustadsaga. Østensjøvannet ligger i nærheten, og er et velkjent fuglereservat med gode turmuligheter.

Det er stort åpent fellesareal som er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Asfalterte stikk-/gangveier samt betongbelagt plass med omramming av belegningsstein. Fin lekeplass med lekeapparater og sittegrupper på området.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad/wc. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Blokken fremstår med yttervegger i betong/ trekonstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 5. etasje | **64** | **57**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, bad/wc, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, bod. | **7**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod | **0** | **11** |
| **Totalt m²** | **64** | **57** | **7** | **0** | **11** |

## Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 7 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Balkong i murkonstruksjon med trefliser på ca. 11 m2 med utgang fra stuen.<br><br>Det er utelys på balkongen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på treflisene. Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 2-lags glass produsert i 2011.<br><br>2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2011.<br><br>Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. | |
| 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-1** |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.<br><br>Det er noe bruksslitasje på utsiden av entredøren. | |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Betongdekke |
|---|---|
| Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer. | |

| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
|---|---|

| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |
|---|---|
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. | |

## 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** |
|---|---|
| Hvit mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.<br>Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.<br><br>TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på fronter og benkeplaten.<br><br>Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. | |

| **Anbefalte tiltak overflater og innredning** |
|---|
| Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.<br><br>Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt. |

### Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|
| Kjøkkenvifte med felles mekanisk avtrekk. | |

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|---|---|

| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |
|---|---|

## 6.5 Lovlighet / HMS

| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.02.2018. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Nei |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |
| Høyde på rekkverket er 98 cm.<br><br>Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er brannslukningsapparat i leiligheten.<br><br>Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

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

| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |
|---|---|
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.<br><br>Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).<br><br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar. | |

## 6.7 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| 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-1**

Fordelerskap er plassert i taket på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

## 6.8 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer.

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |

| | |
|---|---|
| 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

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |

Det er vannbåren varme med radiatorer.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av vannbåren varme** | **TG-1** |

Det er ikke funnet tegn til at komponenten ikke fungerer.

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |

Det er balansert ventilasjon i leiligheten, naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på det ene soverommet.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

Når var siste service på anlegget?

Ukjent, det er felles ventilasjonsanlegg.

| | |
|---|---|
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Ikke kontrollerbart |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|
| Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret. | |

## 6.11 Våtrom: Bad/wc



### Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|---|---|
| Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| 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** |
|---|---|
| Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.<br><br>TG 2 pga: Det er riss i veggfliser i dusjsonen. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| 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-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det en hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| 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**

TG 2 pga: Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.

| | |
|---|---|
| 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-0 |
|---|---|

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|---|---|

## 6.12 Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## 6.13 Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## 6.14 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 245 cm og 224 cm.

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

## 6.15 Innerdører

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er hvite glatte dører. |

| Oppsummering | TG-1 |
| --- | --- |
| Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.<br><br>Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. | |

## 6.16 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
23-0121/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Olaf Helsets vei 1B, 0694 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Ullevål

**Selgere**
Bo Sun

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
31. mai 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 89534639
Forsikret i: gjensidige

## Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** made a extra small bedroom rom from big living room.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** et stykke pussen pa balkongens yttervegg har losnet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** no idea

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 23-0121/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Bo Sun** | **2026-05-25** |

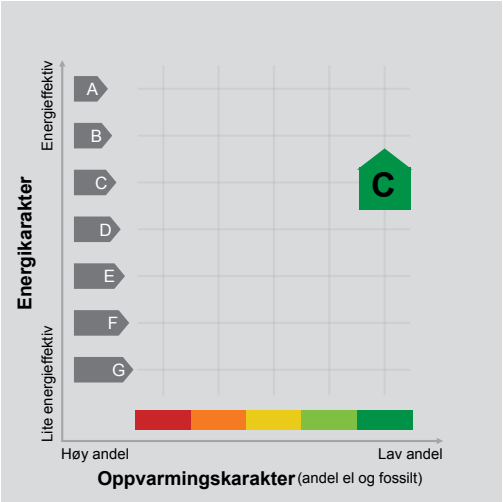
Identifikasjon

Bo Sun

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester SKULLERUD TORG SAMEIE |
| Antall registrerte enheter | 2 |
| Postnummer | 0694 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 168 |
| Bruksnummer | 98 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81877149 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-233096 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2011 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 57 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (2)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Olaf Helsets vei 1B | 81877149 | H0412 | 59 | 0 | |
| Olaf Helsets vei 1B | 81877149 | H0510 | 70 | 0 | |

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

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 14.02.2017 |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 14.02.2017 |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 14.02.2017 |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | 10.03.2017 |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 21 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 15 m² |
| Oppvarmet BRA | 57 m² |
| Totalt BRA | 57 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 137 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,31 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 26,9 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 68,1 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |

| | |
|---|---|
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,07 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,81 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,93 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 10.3.2017 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 27,2 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 9,6 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 1,2 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 107,1 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 7 668 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 134,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 360 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 134,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 7 668 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2 500 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 5 169 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 7 668 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 23,3 % |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7084
SKULLERUD TORG SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG SAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**
15. april 2026 kl. 18:00, Skullerudstua .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
8. Oppdatering av husordensreglene
9. Drift ved hagegruppen
10. Brannøvelse
11. Stenge og gjøre det forbudt med motorisert trafikk i bakgård
12. Kommentarfelt på Vibbo
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SKULLERUD TORG SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7084 Årsrapport.pdf

---

Sak 5

## 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 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

---

Sak 7

## Vedtektsendring: § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å tilføye et nytt punkt under § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Det foreslås å legge til: "Plombering på teknisk utstyr og radiomodul ved vann, varme og elektrisitet vil fjerning/manipulering av måler-utstyr, blir eier selv belastet for reparasjon og sameiets eventuell merforbruk".

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt i  § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt legges til som foreslått.

---

Sak 8

## Oppdatering av husordensreglene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Følgende legges til under punkt 3. Orden i fellesområdene i husordensreglene:

Parkering på felles området for sykler, gjelder for vanlig to-hjulinger/elsykler, og mopeder inntil 50 cc. Ulåste/defekte sykler vil bli fjernet.

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt i husordensreglene legges til som beskrevet.

---

Sak 9

## Drift ved hagegruppen

**Forslag fremmet av:**
Ina Slettebø

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Foreslår at Hagegruppen vår får en egen sum pr år, som kan brukes til blomster, jord, søppelsekker, redskap, hansker, osv.
Flere andre sameier og borettslag jeg kjenner til, har også en dugnad i året, som avsluttes med litt kos, i form av f.eks. pølsegrilling og brus.

Vil ikke komme med en eksakt sum, da jeg ikke har kjennskap til hva som er brukt tidligere år, samt at prisene stiger.  Men jeg tenker det må være enklere for Hagegruppen å kunne forholde seg til en gitt sum i året.  Om

de ikke bruker alt det ene året, så kan resten overføres til året etter, om det da er noe spesielt som trengs å kjøpes inn.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår en gitt sum per år til dugnadsgruppen og ingen budsjettoverføringer. Dugnadsgruppen velger selv en kontaktperson opp mot styret.

**Forslag til vedtak 1**

Hagegruppen gis en årlig ramme til innkjøp av nødvendig utstyr og materiell. Styret fastsetter beløpet. Ubrukte midler kan overføres til neste år.

**Forslag til vedtak 2**

Styrets innstilling: Det settes en årlig sum til dugnadsgruppen. Det gis ikke anledning til budsjettoverføring mellom år. Dugnadsgruppen velger selv en kontaktperson overfor styret.

---

Sak 10

## Brannøvelse

**Forslag fremmet av:**
Anne-Karin Hellebust

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Bør vi ha brannøvelse f.eks. en gang i året?

**Styrets innstilling**

Det gjennomføres årlig en klokketest. Muntlig redgjørelse i årsmøtet av sameiets HMS-ansvarlig.

**Forslag til vedtak 1**

Det gjennomføres en årlig brannøvelse.

**Forslag til vedtak 2**

Styrets innstilling: Det gjennomføres en årlig klokketest.

---

Sak 11

## Stenge og gjøre det forbudt med motorisert trafikk i bakgård

**Forslag fremmet av:**
Stig Fjellskaalnes

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er få/ingen grunner til å tillate motorisert trafikk i bakgård. Plen, belysning osv står i fare for å bli ødelagt når motor-trafikk ferdes. Og kjøretøyene er til hinder/ulempe/fare for andre som ferdes i bakgården. Derfor bør årsmøtet gå inn for å stenge bakgården for all motorisert ferdsel, samt gjøre det forbudt. Det er god nok ankomst fra gjesteparkering, og det er ingen problemer med å transportere tunge ting med eks. tralle inn til oppgangene. Evt gjennom garasje, med heis rett opp.

**Styrets innstilling**

Motorisert trafikk i bakgården stenges. Motorisert leveranser kan skje via garasjen.

**Forslag til vedtak**

Stenge og gjøre det forbudt med motorisert trafikk i bakgård.

---

Sak 12

## Kommentarfelt på Vibbo

**Forslag fremmet av:**
Stig Fjellskaalnes

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Situasjonen pr i dag (27/2-2026) er at styret har stengt sine innlegg på Vibbo for kommentarer fra beboere. Dette er en uting, siden beboere kan ha nyttig og relevant informasjon i saken som oppslaget omhandler. Og det er i seg selv problematisk rent prinsipielt, for det hemmer, knebler en sunn og nyttig debatt og meningsutveksling innad i sameiet. Særlig når det kommer til viktige saker som kan ha stor betydning for beboere, der det er ekstra viktig at saken blir godt belyst i forkant av avgjørelsen.

**Styrets innstilling**

Styret er ikke enig i forslaget og ønsker å fortsette praksisen med stengt kommentarfelt. Styret ønsker kommentarer og spørsmål på e-post.

**Forslag til vedtak**

Alle oppslag fra styret (og andre) skal kunne kommenters av sameiets beboere. Styret skal ikke ha adgang/mulighet på selvstendig grunnlag til å stenge for denne muligheten på noe tidspunkt.

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

**Valg av styremedlemmer til sameiet Skullerud Torg**
**Valgkomiteen har bestått av:**

- Snorre Stjernen

Det ble sendt ut en melding på Vibbo, med oppfordring om å melde sitt kandidatur til Styret. Valgkomiteen fikk inn 4 kandidater. Disse ble vurdert ut fra følgende kriterier:

- Kjønnsbalanse i styret
- At det bør være representanter fra alle enhetene i sameiet (A, B og C)
- At styremedlemmene bør ha bostedsadresse i sameiet
- Egnethet

**Innstillingen fra valgkomiteen er som følger:**

- Stig Gaustad foreslås som styreleder 2 år.
- Hanne Øien Halsan foreslås som styremedlem 2 år.
- Bo Abrahamsson foreslås som styremedlem 2 år.
- Mithuna Vijayaratnam foreslås som styremedlem 1 år.

**Styrets sammensetning vil da være:**

- Styreleder: Stig Gaustad
- Styremedlem: Hanne Øien Halsan
- Styremedlem: Pål Dyrnes (ikke på valg)
- Styremedlem: Bo Abrahamsson
- Styremedlem: Mithuna Vijayaratnam

Valgkomiteens medlem Snorre Stjernen tar ikke gjenvalg. Styret må finne to nye kandidater som det stemmes over på generalforsamling. *Skullerud 11. mars 2026 Snorre Stjernen*

### Roller og kandidater

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

- Stig Gaustad

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

- Bo Abrahamsson
- Hanne Øien Halsan

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

- Mithuna Vijayaratnam

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styret har i løpet av siste år avholdt 12 styremøter, diverse korte møter og telefonmøter. Gjennom året har styret arbeidet kontinuerlig med saker knyttet til vedlikehold av bygg og uteområder, samt nødvendige og lovpålagte oppgraderinger.

Høsten 2025 oppstod det samarbeidsutfordringer i styret, noe som førte til at to styremedlemmer valgte å trekke seg. Det ble derfor gjennomført et ekstraordinært årsmøte for å velge nye styremedlemmer.

Styret har gjennomført flere tiltak og oppfølginger i sameiet:

Veggene på svalgangene i B- og C-blokken er blitt vasket og malt

En bod og en MC-plass er leid ut

Styret har også hatt befaring utenfor A-blokken i forbindelse med vannansamling. Tilbakemeldingen var at rennen og ristene måtte holdes, åpne slik at vannet kan renne ut. Dette er videreformidlet til vaktmester Karlsen for oppfølging. Dette er særlig viktig ved snømåking.

I C-blokken er det fremdeles vanninntrengning i en bod, og dette har vært fulgt opp av styret, med befaring av Injeksjonsteknikk.

Styret har arbeidet med utskifting av belysning i garasjen. Det er nå innhentet flere pristilbud, og beslutning om gjennomføring overlates til det nye styret. Grunnen til at vi ønsker å ta garasjen først, er fordi vi ønsker å se hvordan leverandør leverer og følger opp sitt anbud, før vi ber om anbud på resten av den utvendige delen av eiendommen som også behøver utskifting av el-anlegg

Ved bestilling av Techem tjenester, ble det avtalt fire avregninger i løpet av 2026. Dette vil avregnes via husleie fakturaen.

Økonomisk er lånet i OBOS er nedbetalt, Husleien ble regulert med 5% fra 1. juli 2025.

Det har vært en del utfordringer med heisen i C og B-blokkene. Temaet om ny heis har gjentatte ganger kommet opp.

Det har i løpet av året vært fem dugnader, hvor det blant annet har blitt gjennomført planting, luking og generelt vedlikehold av fellesområdene. I forbindelse med juletretenningen arrangerte dugnadsgjengen også et fakkeltog fra sameiet til Skullerud Park. Den gamle benken på uteområdet er erstattet med en ny benk, en gave fra LOG, som også inkluderer sjakk- og ludobrett. Brikker er bestilt. Vi håper dette faller i smak hos beboerne og at de blir flittig brukt. Komposthaugen i hagen er fjernet. Det er satt opp skilt vedrørende gjennomgang i sameiets hage.

Planlagte prosjekter fremover

Utskifting av belysning i garasjen

Utskifting av belysning i A-, B- og C-blokkene

Bytte av heiser?

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

**Vesentlig avvik**
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til vann, avløp og varmtvann er holdt utenfor resultatregnskapet som følge av avregning basert på faktisk forbruk.

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

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 570 187.

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende økning av felleskostnadene fra 1. januar

Budsjettet er basert på at felleskostnaden for kategorien «Telia fiber» er økt fra kr 533 til kr 550 per måned per leilighet fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SKULLERUD TORG SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUD TORG SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8TYX-5CO8M-TNXZL-68TKU-FIWVO-6HIBZ

**SKULLERUD TORG SAMEIE**
**ORG.NR. 998608309, KLIENTNR. 7084**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 379 956 | 5 975 819 | 5 363 000 | 5 518 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 94 518 | 78 035 | 75 000 | 60 000 |
| Andre inntekter | 3 | 31 320 | 9 484 | 0 | 30 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 505 794** | **6 063 338** | **5 438 000** | **5 608 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -28 905 | -31 495 | -30 000 | -35 000 |
| Styrehonorar | 5 | -205 000 | -195 000 | -205 000 | -250 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 773 | -12 236 | -16 000 | -19 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -248 270 | -236 928 | -250 000 | -264 000 |
| Konsulenthonorar | | -26 981 | -10 352 | -20 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 341 541 | -1 941 940 | -842 000 | -1 285 000 |
| Forsikringer | | -490 429 | -434 893 | -500 000 | -550 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -495 986 | -1 025 443 | -1 548 000 | -966 000 |
| Energi/fyring | 9 | -337 209 | -1 222 805 | -1 600 000 | -300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -859 999 | -847 351 | -1 186 000 | -900 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -686 297 | -744 233 | -796 000 | -747 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 738 388** | **-6 702 674** | **-6 993 000** | **-5 346 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **767 406** | **-639 336** | **-1 555 000** | **262 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 16 050 | 9 703 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -62 310 | -60 583 | -64 000 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-46 260** | **-50 880** | **-64 000** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **721 146** | **-690 216** | **-1 619 000** | **262 000** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Fra opptjent egenkapital: | 0 | -539 257 |
| Udekket tap: | 0 | -150 959 |
| Reduksjon udekket tap: | 150 959 | 0 |
| Til opptjent egenkapital: | 570 187 | 0 |

**SKULLERUD TORG SAMEIE**
**ORG.NR. 998608309, KLIENTNR. 7084**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 5 083 | 11 908 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 4 550 | 4 095 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 83 | 21 075 |
| Energiavregning | 14 | 213 636 | 282 562 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 563 562 | 651 710 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 18 858 | 6 133 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **805 772** | **977 483** |
| **SUM EIENDELER** | | **805 772** | **977 483** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 15 | 570 187 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -150 959 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **570 187** | **-150 959** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 0 | 860 423 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **0** | **860 423** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 55 771 | 86 594 |
| Leverandørgjeld | | 179 814 | 181 068 |
| Påløpte renter | | 0 | 357 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **235 585** | **268 019** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **805 772** | **977 483** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 12.03.2026
Styret i Skullerud Torg Sameie

| | | |
|---|---|---|
| Anne Kråbøl Zahl | Stig Gaustad | Pål Dyrnes |
| Mithuna Vijayaratnam | Per Jarle Rugaard | |

**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**

| | |
|---|---|
| Ekstra bod HA | 11 610 |
| Strøm elbil | 600 |
| Felleskostnader | 1 540 662 |
| Felleskostnader | 2 529 846 |
| Felleskostnader | 165 258 |
| Garasje | 270 044 |
| Telia fiber | 522 340 |
| Telia fiber | 337 610 |
| Leie/felleskostnader tidl.år | -564 |
| Ekstra bod BC | 2 550 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5 379 956** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Parkeringsinntekter fra Park Nordic AS | 17 492 |
| Nettinnbetalinger | 4 528 |
| Nøkler | 1 800 |
| Portåpner | 7 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **31 320** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -28 905 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-28 905** |

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 2024/2025 | -205 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-205 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -2 714 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -17 773 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-17 773** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -494 510 |
| Drift/vedlikehold VVS | -24 528 |
| Drift/vedlikehold elektro | -38 385 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -13 822 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -427 713 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -64 459 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 431 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -160 921 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -111 232 |
| Kostnader dugnader | -540 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 341 541** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -13 348 |
| Renovasjonsgebyr | -482 638 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-495 986** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -337 209 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-337 209** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -14 473 |
| Håndverktøy | -1 922 |
| Diverse utstyr | -10 016 |
| Annet driftsmateriale | -27 |
| Lyspærer og sikringer | -7 024 |
| Vaktmestertjenester | -294 253 |
| Renhold ved firmaer | -163 583 |
| Snørydding | -169 197 |
| Andre driftskostnader | -2 937 |
| Trykksaker | -22 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -10 600 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 714 |
| Andre kontorkostnader | -57 |
| Porto | -298 |
| Gave, fradragsberettiget | -4 469 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -50 |
| Bank- og kortgebyr | -4 654 |
| Øreavrunding | -2 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-686 297** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 936 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 11 892 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 635 |
| Andre renteinntekter | 1 587 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 050** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -62 310 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-62 310** |

**NOTE 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Korrigering felleskostnad 2025, betalt 2026 | 83 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **83** |

**NOTE 14**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER** | |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -306 426 |
| **SUM INNTEKTER** | **-306 426** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Techem | -79 212 |
| Fjernvarme | 292 568 |
| Vann | 211 396 |
| **SUM KOSTNADER** | **424 752** |
| | |
| Uoppgjorte avregninger, avregnet 2026 | 95 311 |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **213 636** |

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

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

**NOTE: 15**
**OPPTJENT EGENKAPITAL**

| | IB EK | Resultat | UB EK | |
|---|---|---|---|---|
| Bygg A Boligseksjonene (HA) | - 154 292 | 213 935 | 59 643 | |
| Bygg A Næringsseksjonene (NÆ) | 30 996 | 150 226 | 181 222 | |
| Bygg B og C (BC) | - 324 634 | 219 952 | - 104 682 | |
| Garasjesekjsonen (GA) | 296 971 | 137 033 | 434 004 | |
| | - 150 959 | 721 146 | 570 187 | |
| **SUM EGENKAPITAL** | | | | **570 187** |

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 12 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -900 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 39 577 | |
| Nedbetalt i år | 860 423 | |
| | | 0 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **0** |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
**Selskapsnummer:** 7084 **Selskapsnavn:** SKULLERUD TORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for SKULLERUD TORG SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 998608309
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Skullerudstua .

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Snorre Stjernen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Vedtektsendring: § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Styret foreslår å tilføye et nytt punkt under § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Det foreslås å legge til: "Plombering på teknisk utstyr og radiomodul ved vann, varme og elektrisitet vil fjerning/manipulering av måler-utstyr, blir eier selv belastet for reparasjon og sameiets eventuell merforbruk".

**Forslag til vedtak:**
Nytt punkt i § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt legges til som foreslått.

✓ **Vedtatt.**

## 8. Oppdatering av husordensreglene

Følgende legges til under punkt 3. Orden i fellesområdene i husordensreglene:

Parkering på felles området for sykler, gjelder for vanlig to-hjulinger/elsykler, og mopeder inntil 50 cc. Ulåste/defekte sykler vil bli fjernet.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Nytt punkt i husordensreglene legges til som beskrevet.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Parkering på felles området for sykler, gjelder for vanlig to-hjulinger/elsykler, og mopeder inntil 50 cc. Ulåste/defekte sykler kan bli fjernet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 9. Drift ved hagegruppen

Fremmet av: Ina Slettebø

Foreslår at Hagegruppen vår får en egen sum pr år, som kan brukes til blomster, jord, søppelsekker, redskap, hansker, osv.
Flere andre sameier og borettslag jeg kjenner til, har også en dugnad i året, som avsluttes med litt kos, i form av f.eks. pølsegrilling og brus.

Vil ikke komme med en eksakt sum, da jeg ikke har kjennskap til hva som er brukt tidligere år, samt at prisene stiger.  Men jeg tenker det må være enklere for Hagegruppen å kunne forholde seg til en gitt sum i året.  Om de ikke bruker alt det ene året, så kan resten overføres til året etter, om det da er noe spesielt som trengs å kjøpes inn.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår en gitt sum per år til dugnadsgruppen og ingen budsjettoverføringer. Dugnadsgruppen velger selv en kontaktperson opp mot styret.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Hagegruppen gis en årlig ramme til innkjøp av nødvendig utstyr og materiell. Styret fastsetter beløpet. Ubrukte midler kan overføres til neste år.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets innstilling: Det settes en årlig sum til dugnadsgruppen. Det gis ikke anledning til budsjettoverføring mellom år. Dugnadsgruppen velger selv en kontaktperson overfor styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 10. Brannøvelse

Fremmet av: Anne-Karin Hellebust

Bør vi ha brannøvelse f.eks. en gang i året?

**Styrets innstilling**
Det gjennomføres årlig en klokketest. Muntlig redgjørelse i årsmøtet av sameiets HMS-ansvarlig.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Det gjennomføres en årlig brannøvelse.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets innstilling: Det gjennomføres en årlig klokketest.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 11. Stenge og gjøre det forbudt med motorisert trafikk i bakgård

Fremmet av: Stig Fjellskaalnes

Det er få/ingen grunner til å tillate motorisert trafikk i bakgård. Plen, belysning osv står i fare for å bli ødelagt når motor-trafikk ferdes. Og kjøretøyene er til hinder/ulempe/fare for andre som ferdes i bakgården. Derfor bør årsmøtet gå inn for å stenge bakgården for all motorisert ferdsel, samt gjøre det forbudt. Det er god nok ankomst fra gjesteparkering, og det er ingen problemer med å transportere tunge ting med eks. tralle inn til oppgangene. Evt gjennom garasje, med heis rett opp.

**Styrets innstilling**
Motorisert trafikk i bakgården stenges. Motorisert leveranser kan skje via garasjen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stenge og gjøre det forbudt med motorisert trafikk i bakgård.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 12. Kommentarfelt på Vibbo

Fremmet av: Stig Fjellskaalnes

Situasjonen pr i dag (27/2-2026) er at styret har stengt sine innlegg på Vibbo for kommentarer fra beboere. Dette er en uting, siden beboere kan ha nyttig og relevant informasjon i saken som oppslaget omhandler. Og det er i seg selv problematisk rent prinsipielt, for det hemmer, knebler en sunn og nyttig debatt og meningsutveksling innad i sameiet. Særlig når det kommer til viktige saker som kan ha stor betydning for beboere, der det er ekstra viktig at saken blir godt belyst i forkant av avgjørelsen.

**Styrets innstilling**
Styret er ikke enig i forslaget og ønsker å fortsette praksisen med stengt kommentarfelt. Styret ønsker kommentarer og spørsmål på e-post.

> **Forslag til vedtak:**
> Alle oppslag fra styret (og andre) skal kunne kommenters av sameiets beboere. Styret skal ikke ha adgang/mulighet på selvstendig grunnlag til å stenge for denne muligheten på noe tidspunkt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 13. Valg av tillitsvalgte

**Valg av styremedlemmer til sameiet Skullerud Torg**
**Valgkomiteen har bestått av:**

- Snorre Stjernen

Det ble sendt ut en melding på Vibbo, med oppfordring om å melde sitt kandidatur til Styret. Valgkomiteen fikk inn 4 kandidater. Disse ble vurdert ut fra følgende kriterier:

- Kjønnsbalanse i styret
- At det bør være representanter fra alle enhetene i sameiet (A, B og C)
- At styremedlemmene bør ha bostedsadresse i sameiet
- Egnethet

**Innstillingen fra valgkomiteen er som følger:**

- Stig Gaustad foreslås som styreleder 2 år.
- Hanne Øien Halsan foreslås som styremedlem 2 år.
- Bo Abrahamsson foreslås som styremedlem 2 år.
- Mithuna Vijayaratnam foreslås som styremedlem 1 år.

**Styrets sammensetning vil da være:**

- Styreleder: Stig Gaustad
- Styremedlem: Hanne Øien Halsan
- Styremedlem: Pål Dyrnes (ikke på valg)
- Styremedlem: Bo Abrahamsson
- Styremedlem: Mithuna Vijayaratnam

Valgkomiteens medlem Snorre Stjernen tar ikke gjenvalg. Styret må finne to nye kandidater som det stemmes over på generalforsamling. *Skullerud 11. mars 2026 Snorre Stjernen*

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Stig Gaustad

Følgende stilte til valg:
Stig Gaustad

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bo Abrahamsson
Hanne Øien Halsan

Følgende stilte til valg:
Bo Abrahamsson
Hanne Øien Halsan

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Mithuna Vijayaratnam

Følgende stilte til valg:
Mithuna Vijayaratnam

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Heidi Kristin Klyve
Terje Lillehaug

Følgende stilte til valg:
Heidi Kristin Klyve
Terje Lillehaug

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7084
SKULLERUD TORG SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SKULLERUD TORG SAMEIE

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 27. november kl. 09:00 og lukker 3. desember kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7084

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Hils på de nye styremedlemmene!**

Styret ønsker at alle skal få mulighet til å hilse på de nye styremedlemmene og vil derfor holde et åpent møte i «Innerst i garasjen/under A, onsdag 3.desember kl 18-18.45. Stig Gaustad vil lede dette møtet.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SKULLERUD TORG SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anne Kråbøl Zahl er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Pål Dyrnes er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

Følgende stiller til valg av styremedlem fram til ordinært årsmøte 2026:

### Roller og kandidater

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

- Mithuna  Vijayaratnam
- Per Jarle  Rugaard

**Vedlegg**

1. Instlling fra valgkomite Skullerud Torg 2025 - Ekstraordinært årsmøte.pdf

**Ekstraordinær Generalforsamling, 27. november til 3. desember, Sak nr. 4**

Valg av styremedlemmer til sameiet Skullerud Torg

Valgkomiteen har bestått av:

- Snorre Stjernen
- Kristin Reitan

Styremedlemmene Knut Tvinde og Pavel Toderascu har valgt å trekke seg fra styret før perioden er fullført. Den gjenværende styret ønsker et ekstraordinært suppleringsvalg for å erstatte disse. De nye styremedlemmene velges for perioden frem til neste ordinære generalforsamling.

Det ble sendt ut en melding på Vibbo, med oppfordring om å melde sitt kandidatur til Styret. Valgkomiteen fikk inn 4 kandidater. Disse ble vurdert ut fra følgende kriterier

- Kjønnsbalanse i styret
- At det bør være representanter fra alle enhetene i sameiet (A, B og C)
- At styremedlemmene bør ha bostedsadresse i sameiet
- Egnethet

Innstillingen fra valgkomiteen er som følger:

- Per Jarle Rugaard foreslås som styremedlem frem til ordinær generalforsamling.
- Mithuna Vijayaratnam foreslås som styremedlem frem til ordinær generalforsamling.

Styrets sammensetning vil da være:

- Styreleder: Anne Zahl
- Styremedlem: Stig Gaustad
- Styremedlem: Pål Dyrnes
- Styremedlem: Per Jarle Rugaard
- Styremedlem: Mithuna Vijayaratnam

Skullerud 9.november 2025
Snorre Stjernen

Skullerud 9.november 2025
Kristin Reitan

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.11.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 3.12.25
**Selskapsnummer:** 7084 **Selskapsnavn:** SKULLERUD TORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Anne Kråbøl Zahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Pål Dyrnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



_____ _____

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Mithuna Vijayaratnam

☐ Per Jarle Rugaard

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUD TORG SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 998608309
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. november kl. 09:00 til 3. desember kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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:**
> Anne Kråbøl Zahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Dyrnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

Følgende stiller til valg av styremedlem fram til ordinært årsmøte 2026:

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Per Jarle Rugaard (32 stemmer)
Mithuna Vijayaratnam (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Jarle Rugaard
Mithuna Vijayaratnam

Document ID 09222115557564134775 Signert MAKZ, PPD

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

## § 1
## Eiendommen - formål

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

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

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

## § 2
## Organisering av sameiet

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

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

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

## § 3
## Rettslig råderett

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

## § 4
## Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 5
## Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6
## Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

## § 7
## Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

## § 9
## Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plombering på teknisk utstyr og radiomodul ved vann, varme og elektrisitet vil fjerning/manipulering av måler-utstyr, blir eier selv belastet for reparasjon og sameiets eventuell merforbruk.

## § 10
## Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## § 11
## Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

**§ 12**
**Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

**§ 13**
**Styret**

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

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

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

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

**§ 14**
**Sameiermøtet**

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

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

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

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

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten

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

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

**§ 15**
**Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 16**
**Forretningsfører**

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

## § 17
## Forsikring

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

## §18
## Mindretallsvern

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

## § 19
## Parkeringsplasser og boder

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

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

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

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S030 | H0206 | B201 | 75m2 | B | 2 | 01 | | BK | 53 | 71 | | | |
| S031 | H0207 | B202 | 73m2 | B | 2 | 02 | | BK | 54 | 70 | | | |
| S032 | H0208 | B203 | 47m2 | B | 2 | 03 | | BK | 55 | 69 | | | |
| S033 | H0209 | B204 | 47m2 | B | 2 | 04 | | BK | 57 | 68 | | | |
| S034 | H0210 | B205 | 47m2 | B | 2 | 05 | | AK | 20 | 59 | | | |
| S035 | H0211 | B206 | 66m2 | B | 2 | 06 | | AK | 21 | 66 | | | |
| S036 | H0201 | B207 | 65m2 | B | 2 | 07 | | AK | 22 | 65 | | | |
| S037 | H0202 | B208 | 65m2 | B | 2 | 08 | | AK | 23 | 64 | | | |
| S038 | H0203 | B209 | 47m2 | B | 2 | 09 | | K | 31 | 63 | | | |
| S039 | H0204 | B210 | 47m2 | B | 2 | 10 | | K | 32 | | | | |
| S040 | H0205 | B211 | 50m2 | B | 2 | 11 | | K | 33 | 62 | | | |
| S041 | H0306 | B301 | 75m2 | B | 3 | 01 | | B1 | 114 | 120 | | | |
| S042 | H0307 | B302 | 73m2 | B | 3 | 02 | | B1 | 115 | 123 | | | |
| S043 | H0308 | B303 | 47m2 | B | 3 | 03 | | B1 | 116 | 124 | | | |
| S044 | H0309 | B304 | 47m2 | B | 3 | 04 | | B1 | 117 | 125 | | | |
| S045 | H0310 | B305 | 47m2 | B | 3 | 05 | | B1 | 118 | 126 | | | |
| S046 | H0311 | B306 | 66m2 | B | 3 | 06 | | B1 | 119 | 127 | | | |
| S047 | H0312 | B307 | 57m2 | B | 3 | 07 | | B1 | 120 | 128 | | | |
| S048 | H0301 | B308 | 65m2 | B | 3 | 08 | | B1 | 121 | 129 | | | |
| S049 | H0302 | B309 | 65m2 | B | 3 | 09 | | B1 | 122 | 130 | | | |
| S050 | H0303 | B310 | 47m2 | B | 3 | 10 | | B1 | 123 | | | | |
| S051 | H0304 | B311 | 47m2 | B | 3 | 11 | | B1 | 124 | 61 | | | |
| S052 | H0305 | B312 | 50m2 | B | 3 | 12 | | AK | 24 | | | | |
| S053 | H0406 | B401 | 75m2 | B | 4 | 01 | | BK | 52 | 139 | | | |
| S054 | H0407 | B402 | 73m2 | B | 4 | 02 | | AK | 15 | 100 | | | |
| S055 | H0408 | B403 | 47m2 | B | 4 | 03 | | AK | 16 | | | | |
| S056 | H0409 | B404 | 47m2 | B | 4 | 04 | | AK | 17 | 101 | | | |
| S057 | H0410 | B405 | 47m2 | B | 4 | 05 | | BK | 58 | 102 | | | |
| S058 | H0411 | B406 | 66m2 | B | 4 | 06 | | AK | 18 | 103 | | | |
| S059 | H0412 | B407 | 57m2 | B | 4 | 07 | | B1 | 108 | 104 | | | |
| S060 | H0401 | B408 | 65m2 | B | 4 | 08 | | B1 | 109 | 105 | | | |
| S061 | H0402 | B409 | 65m2 | B | 4 | 09 | | B1 | 110 | 106 | | | |
| S062 | H0403 | B410 | 47m2 | B | 4 | 10 | | B1 | 111 | 107 | | | |
| S063 | H0404 | B411 | 47m2 | B | 4 | 11 | | B1 | 112 | 118 | | | |
| S064 | H0405 | B412 | 50m2 | B | 4 | 12 | | B1 | 113 | 119 | | | |
| S065 | H0505 | B501 | 75m2 | B | 5 | 01 | | BK | 42 | 116 | | | |
| S066 | H0506 | B502 | 73m2 | B | 5 | 02 | | BK | 43 | 117 | | | |
| S067 | H0507 | B503 | 73m2 | B | 5 | 03 | | BK | 36 | 110 | | | |
| S068 | H0508 | B504 | 73m2 | B | 5 | 04 | | BK | 45 | 133 | | | |
| S069 | H0509 | B505 | 66m2 | B | 5 | 05 | | BK | 46 | ***134*** | | | |
| S070 | H0510 | B506 | 57m2 | B | 5 | 06 | | BK | 47 | | | | |
| S071 | H0501 | B507 | 65m2 | B | 5 | 07 | | BK | 48 | 135 | | | |
| S072 | H0502 | B508 | 65m2 | B | 5 | 08 | | BK | 49 | 136 | | | |
| S073 | H0503 | B509 | 73m2 | B | 5 | 09 | | BK | 50 | 137 | | | |
| S074 | H0504 | B510 | 75m2 | B | 5 | 10 | | BK | 51 | 138 | | | |
| S075 | H0604 | B601 | 98m2 | B | 6 | 01 | | BK | 34 | 108 | | | |
| S076 | H0605 | B602 | 97m2 | B | 6 | 02 | | BK | 35 | 109 | | | |
| S077 | H0606 | B603 | 98m2 | B | 6 | 03 | | BK | 44 | ***131/132*** | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S078 | H0607 | B604 | 66m2 | B | 6 | 04 | | BK | 37 | 111 | | | |
| S079 | H0608 | B605 | 57m2 | B | 6 | 05 | | BK | 38 | 112 | | | |
| S080 | H0601 | B606 | 87m2 | B | 6 | 06 | | BK | 39 | 113 | | | |
| S081 | H0602 | B607 | 92m2 | B | 6 | 07 | | BK | 40 | 114 | | | |
| S082 | H0603 | B608 | 98m2 | B | 6 | 08 | | BK | 41 | 115 | | | |
| S083 | H0202 | A201 | 67m2 | A | 2 | 01 | | AK | 10 | 46 | | | |
| S084 | H0203 | A202 | 72m2 | A | 2 | 02 | | AK | 9 | 45 | | | |
| S085 | H0204 | A203 | 59m2 | A | 2 | 03 | | AK | 8 | 44 | | | |
| S086 | H0205 | A204 | 59m2 | A | 2 | 04 | | AK | 7 | 52 | | | |
| S087 | H0206 | A205 | 51m2 | A | 2 | 05 | | AK | 6 | 53 | | | |
| S088 | H0207 | A206 | 84m2 | A | 2 | 06 | | AK | 5 | 54 | | | |
| S089 | H0208 | A207 | 76m2 | A | 2 | 07 | | AK | 4 | 55 | | | |
| S090 | H0209 | A208 | 51m2 | A | 2 | 08 | | A1 | 72 | 56 | | B3-01 | |
| S091 | H0210 | A209 | 51m2 | A | 2 | 09 | | A1 | 73 | 57 | | B3-02 | |
| S092 | H0211 | A210 | 51m2 | A | 2 | 10 | | A1 | 74 | 18 | | B3-03 | |
| S093 | H0212 | A211 | 40m2 | A | 2 | 11 | | AK | 26 | 11 | | B3-04 | HC |
| S094 | H0201 | A212 | 75m2 | A | 2 | 12 | | A1 | 75 | 58 | | | |
| S095 | H0302 | A301 | 67m2 | A | 3 | 01 | | AK | 2 | 35 | | | |
| S096 | H0303 | A302 | 72m2 | A | 3 | 02 | | AK | 1 | 36 | | | |
| S097 | H0304 | A303 | 59m2 | A | 3 | 03 | | AK | 11 | 37 | | | |
| S098 | H0305 | A304 | 59m2 | A | 3 | 04 | | AK | 12 | 38 | | | |
| S099 | H0306 | A305 | 51m2 | A | 3 | 05 | | AK | 13 | 39 | | | |
| S100 | H0307 | A306 | 84m2 | A | 3 | 06 | | AK | 14 | 40 | | | |
| S101 | H0308 | A307 | 76m2 | A | 3 | 07 | | A1 | 98 | 41 | | | |
| S102 | H0309 | A308 | 51m2 | A | 3 | 08 | | A1 | 76 | 42 | | B3-05 | |
| S103 | H0310 | A309 | 51m2 | A | 3 | 09 | | A1 | 77 | 51 | | B3-06 | |
| S104 | H0311 | A310 | 51m2 | A | 3 | 10 | | A1 | 78 | 50 | | B3-07 | |
| S105 | H0312 | A311 | 40m2 | A | 3 | 11 | | A1 | 79 | 49 | | B3-08 | |
| S106 | H0301 | A312 | 75m2 | A | 3 | 12 | | A1 | 97 | 47/48 | | | |
| S107 | H0402 | A401 | 67m2 | A | 4 | 01 | | A1 | 99 | 7 | | | |
| S108 | H0403 | A402 | 72m2 | A | 4 | 02 | | A1 | 100 | 8 | | | |
| S109 | H0404 | A403 | 59m2 | A | 4 | 03 | | AK | 19 | 12 | | | |
| S110 | H0405 | A404 | 59m2 | A | 4 | 04 | | AK | 28 | 13 | | | |
| S111 | H0406 | A405 | 51m2 | A | 4 | 05 | | AK | 27 | 33 | | | |
| S112 | H0407 | A406 | 84m2 | A | 4 | 06 | | AK | 25 | 9/10 | | | |
| S113 | H0408 | A407 | 76m2 | A | 4 | 07 | | A1 | 96 | 32 | | | |
| S114 | H0409 | A408 | 51m2 | A | 4 | 08 | | A1 | 80 | 31 | | B3-09 | |
| S115 | H0410 | A409 | 51m2 | A | 4 | 09 | | A1 | 81 | 30 | | B3-10 | |
| S116 | H0411 | A410 | 51m2 | A | 4 | 10 | | A1 | 82 | 28 | | B3-11 | |
| S117 | H0412 | A411 | 40m2 | A | 4 | 11 | | A1 | 83 | 27 | | B3-12 | |
| S118 | H0401 | A412 | 75m2 | A | 4 | 12 | | AK | 3 | 34 | | | |
| S119 | H0502 | A501 | 67m2 | A | 5 | 01 | | A1 | 70 | 19 | | | |
| S120 | H0503 | A502 | 72m2 | A | 5 | 02 | | A1 | 71 | 20 | | | |
| S121 | H0504 | A503 | 59m2 | A | 5 | 03 | | A1 | 84 | 21 | | | |
| S122 | H0505 | A504 | 59m2 | A | 5 | 04 | | AK | 29 | 24 | | | |
| S123 | H0506 | A505 | 51m2 | A | 5 | 05 | | A1 | 85 | 25 | | | |
| S124 | H0507 | A506 | 84m2 | A | 5 | 06 | | A1 | 86 | 26 | | | |
| S125 | H0508 | A507 | 76m2 | A | 5 | 07 | | A1 | 87 | 1 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S126 | H0509 | A508 | 51m2 | A | 5 | 08 | | A1 | 88 | 2 | | B3-13 | |
| S127 | H0510 | A509 | 51m2 | A | 5 | 09 | | A1 | 89 | 3 | | B3-14 | |
| S128 | H0511 | A510 | 51m2 | A | 5 | 10 | | A1 | 90 | 4 | | B3-15 | |
| S129 | H0512 | A511 | 40m2 | A | 5 | 11 | | A1 | 91 | 5 | | B3-16 | |
| S130 | H0501 | A512 | 75m2 | A | 5 | 12 | | A1 | 92 | 6 | | | |
| S131 | H0601 | A601 | 113m2 | A | 6 | 01 | | AK | 30 | 22/23 | | | 23 HC |
| S132 | H0602 | A602 | 88m2 | A | 6 | 02 | | A1 | 93 | 14/15 | | | |
| S133 | H0603 | A603 | 45m2 | A | 6 | 03 | | A1 | 94 | 16 | | B3-17 | |
| S134 | H0604 | A604 | 87m2 | A | 6 | 04 | | A1 | 95 | 17 | | | |
| S135 | H0605 | A605 | 102m2 | A | 6 | 05 | | A1 | 136 | 29 | | | HC |
| S136 | | | 61m2 | | | | | | | | | | |
| S137 | | | 98m2 | | | | | | | | | | |
| S138 | | | 98m2 | | | | | | | | | | |
| S139 | | | 137m2 | | | | | | | 75 | | | |
| S140 | | | 59m2 | | | | | | | | | | |

IKKE FORDELT

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

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

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

**§ 20**
**Endringer i vedtektene**

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

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

**§ 21**
**Generelle plikter**

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

ooOoo

**HUSORDENSREGLER**

**Skullerud Torg Sameie**

**Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.11.2012**
**Sist endret på årsmøte 23.04.2018**

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

## § 1. Hensikt

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

## § 2. Hensynet til øvrige beboere

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

## § 3. Orden i fellesområdene

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

## § 4. Avfallshåndtering

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

## § 5. Postkasseskilt

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

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

## § 6. Orden

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

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

### § 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

### § 8. Fasadeendringer

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

### § 9. Felles signalanlegg

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

### § 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

### § 11. Bruk av grill

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

### § 12. Husdyr

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

### § 13. Brudd på husordensreglene

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

### § 14. Erstatningsansvar

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

**REGLER FOR GARASJEANLEGGET**

**Skullerud Torg Sameie**

**Vedtatt på ordinært sameiermøte 26.04.2017**
**Sist endret på sameiermøte 04.04.2019**

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

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

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

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

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

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

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

# Skullerud Torg Sameie - Informasjon fra styret

**FORRETNINGSFØRER**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf. 02333

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

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

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

Sameierne må tegne egen innboforsikring.

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

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

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

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

**NØKKELSBESTILLINGER**

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

Følgende må oppgis ved nøkkelbestilling

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

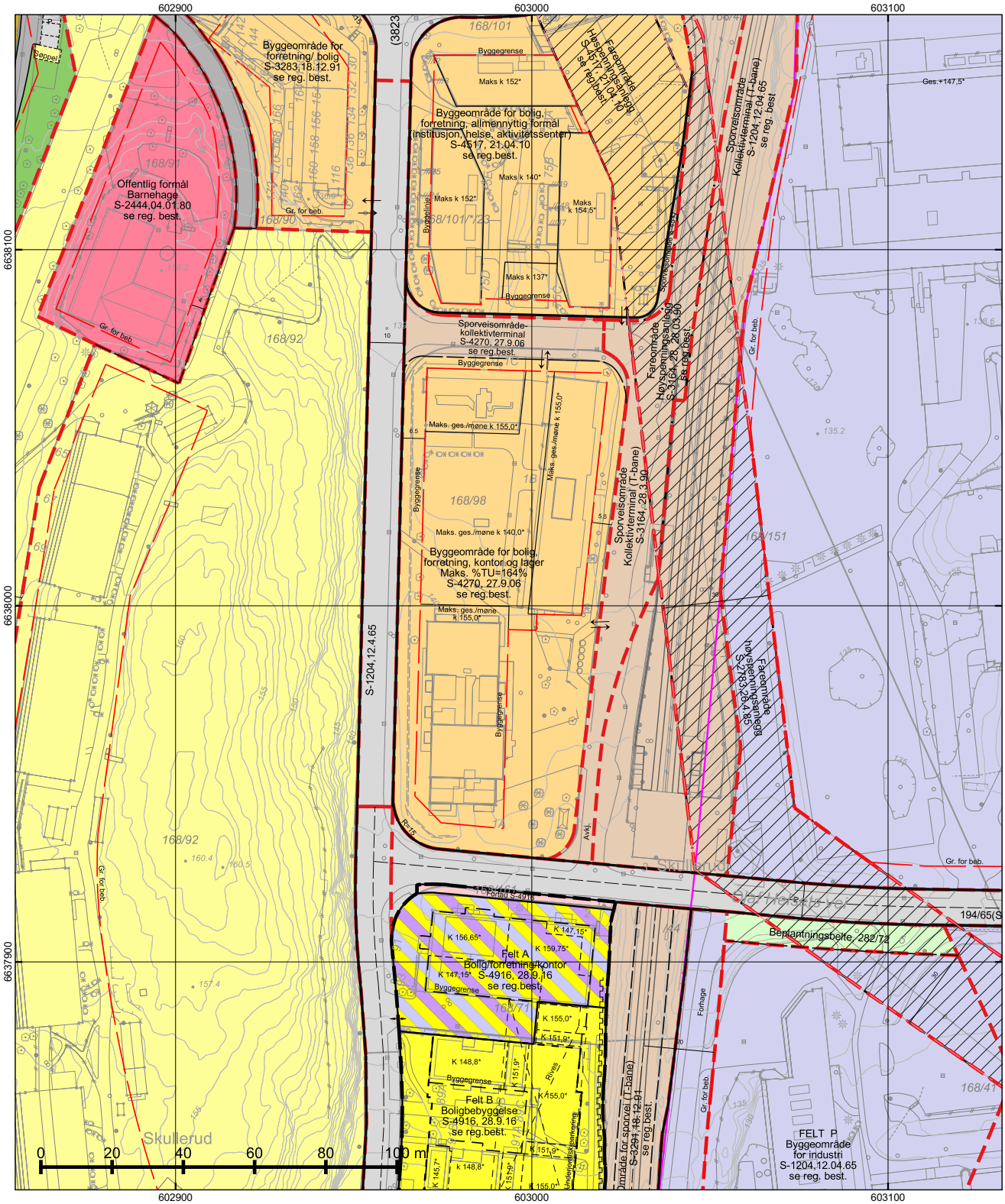
**BRANNTAVLE**

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

**SØPPELHÅNDTERING**

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

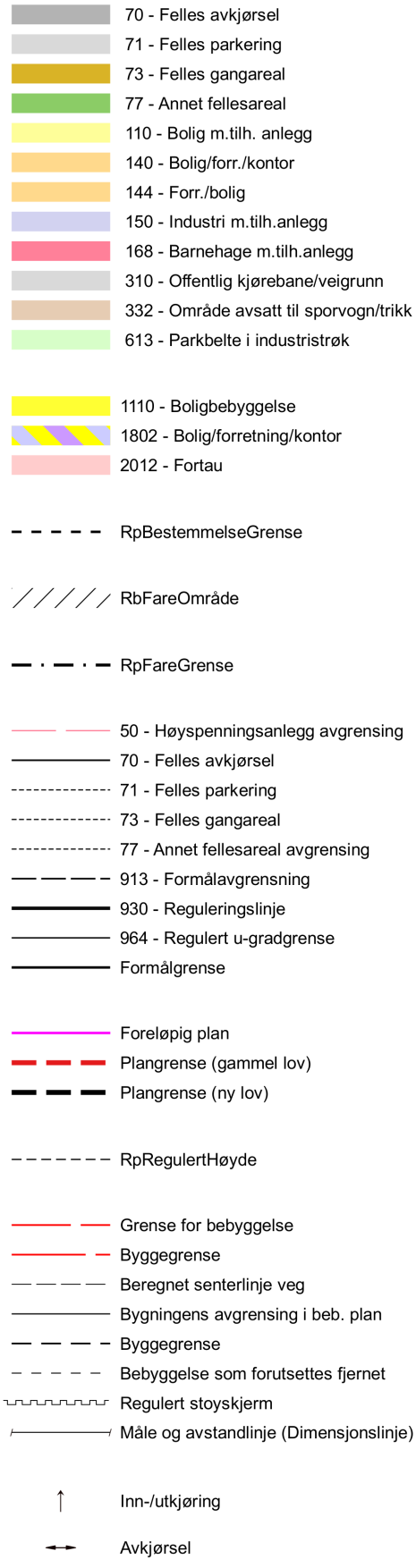
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

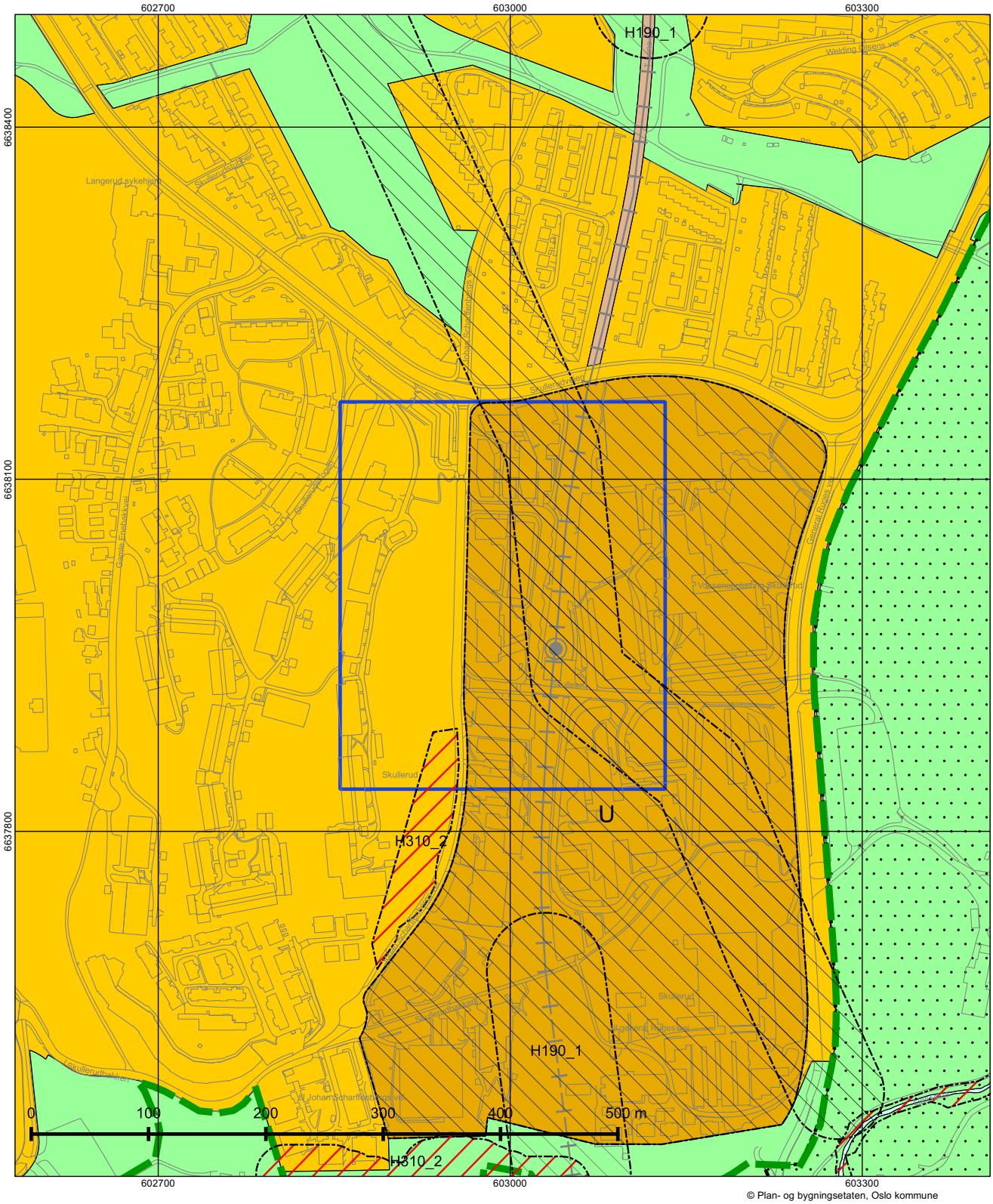
PlottID/Best.nr: 158072/ 86533085
Deres ref.:
Adresse: Olaf Helsets vei 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/98

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158072/86533085
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533085
Deres ref: 9215534

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 168, BNR. 98.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 168, bnr. 98.

**GNR. 168 BNR. 98**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1988.

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

**7988 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

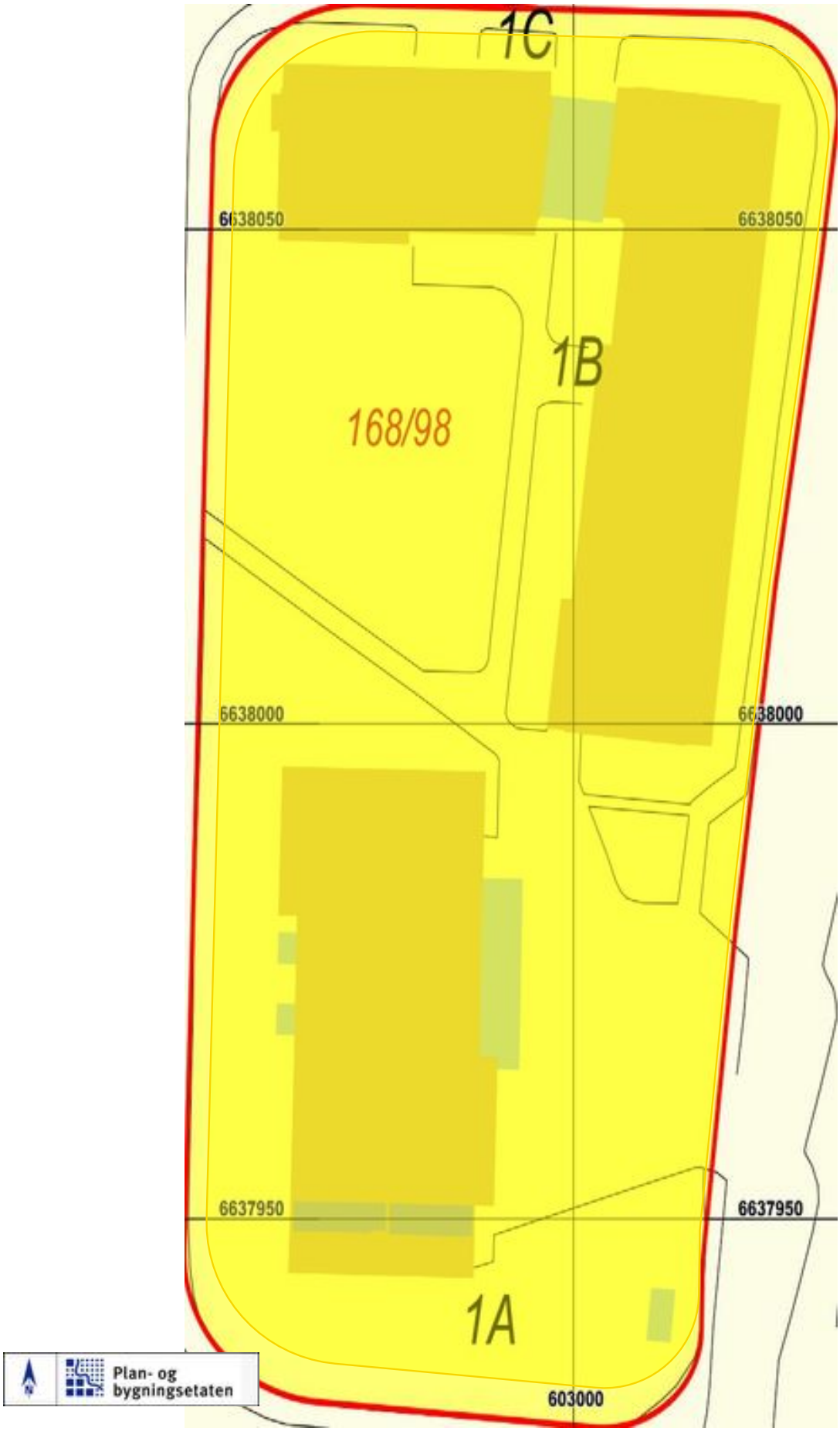
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

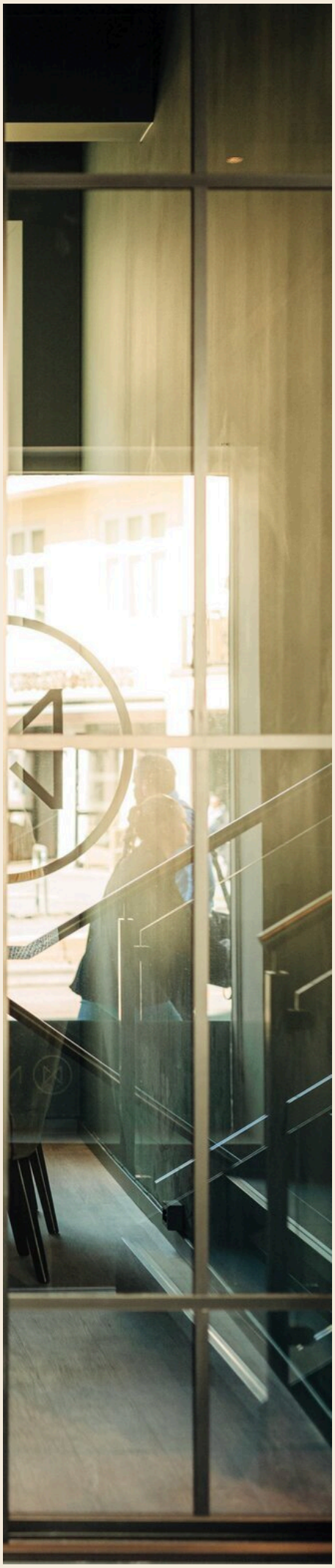

1C
6638050
6638050
1B
168/98
6638000
6638000
6637950
6637950
1A
603000
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

# Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
**23 00 65 60**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0121/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Helsets vei 1B 0694 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 98, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Thor Hafnor**

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432