

Gamle Enebakkvei 63



Velkommen til

Gamle Enebakkvei 63



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Skullerud

Lys og gjennomgående 4-roms selveier med to solrike balkonger| V.vann inkl |Garasje m/EL| Sentralt| Bad og WC | Markanær

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	128 500,-
Omkostninger	144 750,-
Totalpris	5 373 250,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 656,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989

Megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Gamle Enebakkvei 63 | Lys, gjennomgående 4-roms med to solrike balkonger, separat kjøkken, 3 gode soverom, flislagt baderom og toalett, og stue med gode møbleringsmuligheter. Leiligheten har behov for noe modernisering. Hyggelig og rolig område på Skullerud som er godt dekket av flotte grøntarealer, flere dagligvaretilbud, barnehager/skoler, god offentlig kommunikasjon og fantastiske turmuligheter i marka.

Verdt å merke seg:

- Varmtvann, bredbånd og TV-tjenester inkl.
- Garasjeplass m/EL medfølger
- Sykkelbod
- Bad og WC
- Svært attraktivt beliggenhet (bilfritt)
- Godt med oppbevaringsplass i boder
- Nærhet Østmarka, Østensjøvannet, dagligvare m.m
- Kun 20 minutter til Jernbanetorget med T-bane

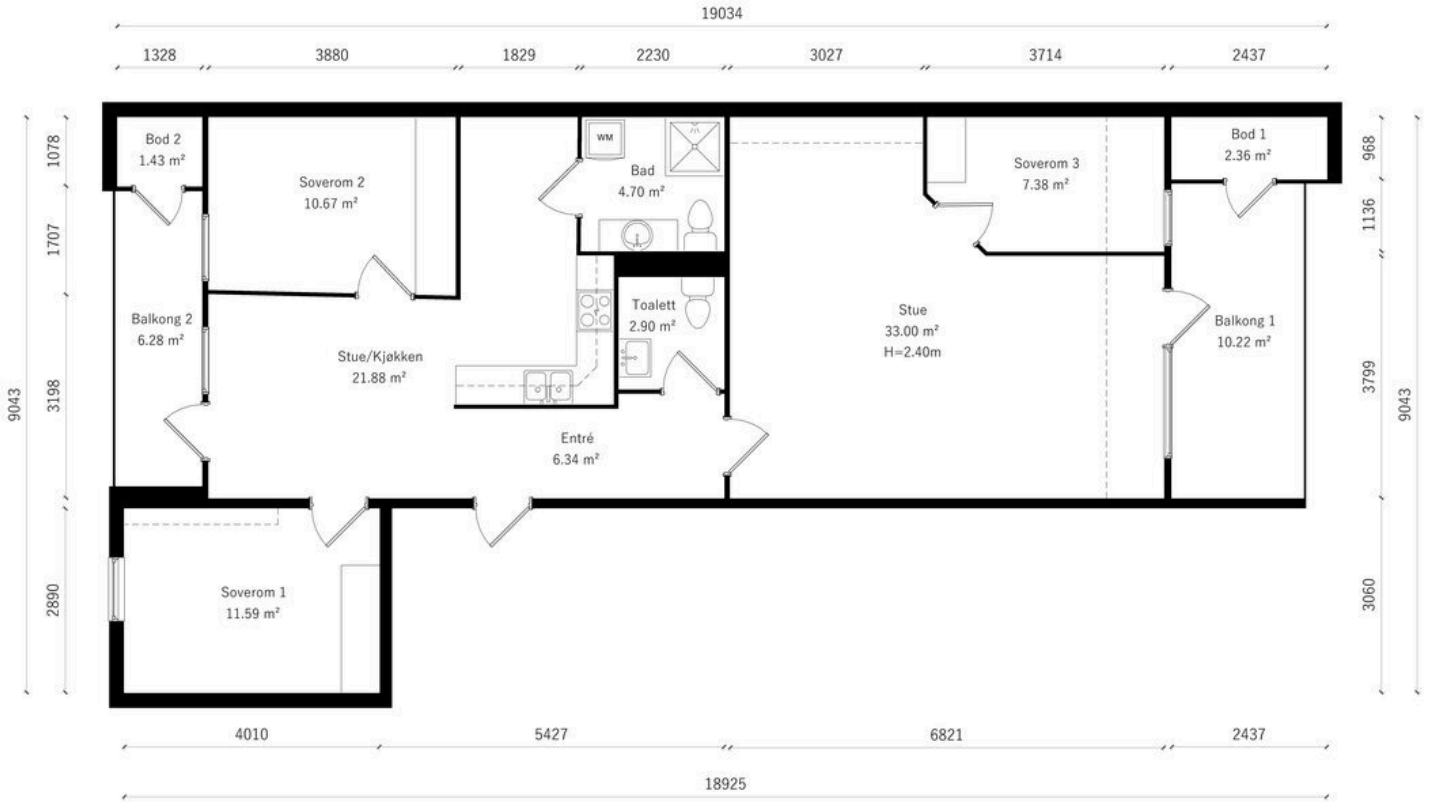
Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bad, stue, 3 soverom, kjøkken og toalettrom.
BRA-e: 4 kvm. To boder på balkongene
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.



Gamle Enebakkvei 63

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D











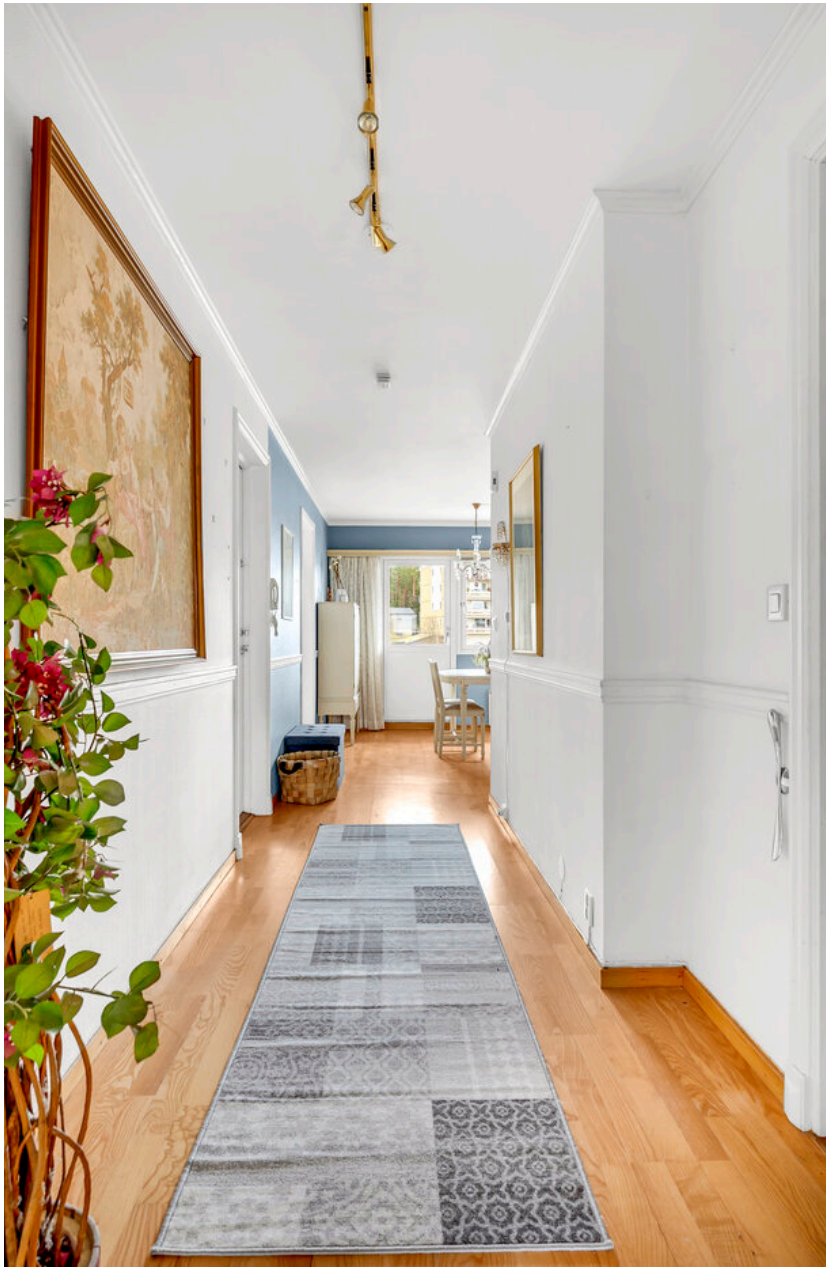






















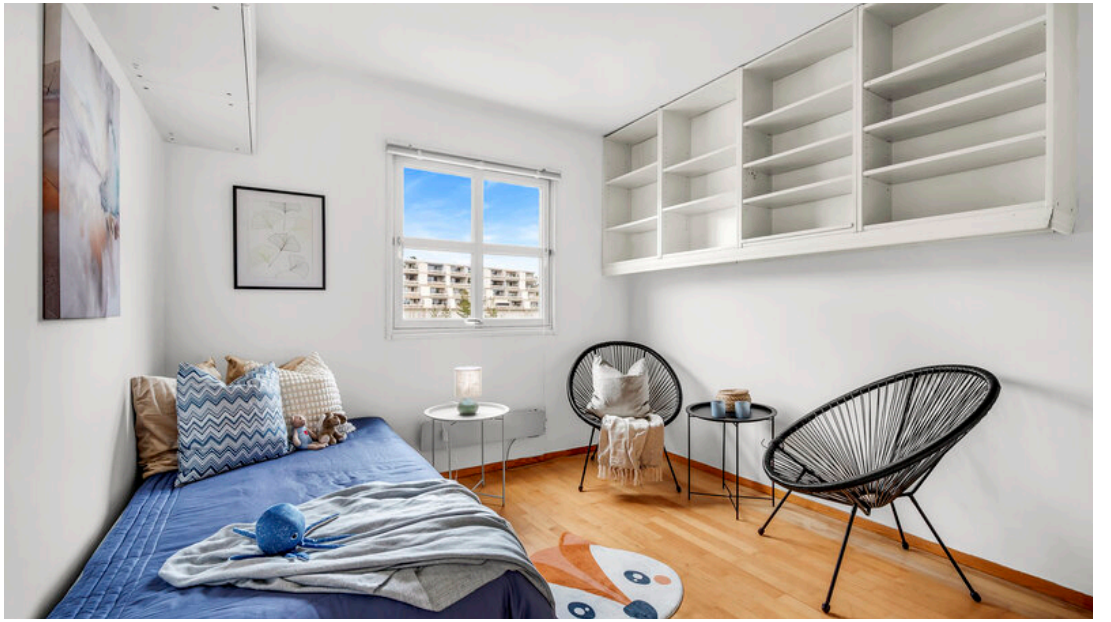





















HAND
WASH


84
82


84
82


OMRÅDET ER KAMERAOVERVÅKET
HELE DØGNET
5
Fartsgrense
5 km/t
Gangfart
Kjør forsiktig barn leker






EXTRA







Informasjon

Gamle Enebakkvei 63

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0030/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168, bnr 94, snr 84 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thomas Fagerli-Andresen
Finn Jarle Andresen
Therese Johansen

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
128 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 228 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
132 050,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
144 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 360 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 373 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bad, stue, 3 soverom, kjøkken og toalettrom.
BRA-e: 4 kvm. To boder på balkongene
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder bad, stue, 3 soverom, kjøkken og toalettrom.
To balkonger (TBA) avrundet til 10 og 6 m^2.
Boder på begge balkongene (BRA-e) avrundet til 2,3 og 1,4 m^2.

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

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer:
- Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Utvendig > Dører:
- Eldre dører med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Bruksslitasje på gulv. Råte i hjørnekasse. (Se bilde).

Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater:
- Bruksslitasje og elde. Parkettskjøter glipper enkelte steder etc.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører subber i karm/terskel.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Eldre flater. Hullydsregistrering i enkelte flis.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Eldre flater. Bruksslitasje. Oppsprekking av silikonfuge i overgang gulv/vegg.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Noen riss i emaljen i servanten.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Rapporten oppfyller ikke kravene i forskrift om tryggere bolighandel når eier ikke aksepterer hulltaking.

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning:
- Eldre innredning med bruksslitasje.

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk:
- Det er en "rumlelyd" i ventialtoren.

Spesialrom > 3. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon:
- Noen fliser har bom (hulrom under). Oppsprukne fuger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 3- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen. Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser). Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. Dørene er produsert i 1989. Kjøkken: Balkong i betong. Rekkverk i tre og stålkonstruksjon. Balkongen er på ca. 6 m^2. Utebod på balkongen på ca. 1,4 m^2. Det er lys og markise på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt. Stue: Balkong i betong. Rekkverk i form av halvrund balkongkasse i betong med et rekkverk i stål oppå balkongkassen. Balkongen er på ca. 10 m^2. Utebod på balkongen på ca. 2,3 m^2. Det er lys, stikk og markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt. Boligen har etasjeskille i betong.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 656,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer trappevask, varmtvann, TV/internett, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 664 088,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 656 352,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telia for TV og internett. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skullerudhøgda II Boligsameiet, orgnr. 981026047

Om sameiet

Skullerudhøgda II Boligsameiet består av 255 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

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

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

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

Styret informerer i e-post pr. 12.02.25:
Vi har et prosjekt der alle takene skal byttes. Det gjenstår 2 tak (koster ca 1.000.000 pr tak) men dette står på vent siden leverandøren av de 3 tekene som ble skiftet i fjor påførte oss store vannlekkasjer som gjorde noen leiligheter ubeboelige i en periode. Leverandøren tar ikke på seg ansvaret så det er mulig det blir en rettsak for å få de til å dekke det som ikke forsikringen dekker. Vi har et prosjekt som går på å skifte ut alle inngangsdørene til leilighetene. Dette ble startet opp i 2023 og løper videre til dette er gjennomført. Utover dette er det generelt løpende vedlikehold men styret holder litt igjen, også i prosjektet med nye dører, for å unngå for høy økning i felleskostnadene.

Alle eiere er pliktig til å registrere seg på Vibbo (plattformen vi har fra OBOS for å informere ut og kommunisere med eiere og beboere). Hvis de leier ut er de pliktig til å invitere sine leietakere inn på Vibbo

Utdrag fra årsberetningen 2024:
Utførte arbeider/oppgaver:
- Nye sittegrupper i uteområdene
- Rengjøring av garasjeanlegg, garasjer og carporter
- Kontroll av garasjeanlegg, garasjer og carporter og fjerning av bilvrak

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

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

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

Det påløper kr 850,- for eierskifte av garasjeplass.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 128 500,- pr. 01.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207848255
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%
Restsaldo 8 320 355,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Andel fellesgjeld: 47 715,-
Andel kapitalkostnader: 479,-
In-ordning: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208242644
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 14 053 114,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Andel fellesgjeld: 80 864,-
Andel kapitalkostnader: 539,-
In-ordning: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 4 602,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 687.892,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 1.362.250,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

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

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 2166392

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 32 650 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visningsdatoer.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Skullerud.

Her har du barnehager, barneskoler og ungdomsskole innen kort gangavstand. I tillegg har du Skullerud Torg i umiddelbar nærhet. Her har du flere restauranter mm. I tillegg har du kort vei til Lambertseter og Bøler senter med stort utvalg av butikker og forretninger. Mathandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Coop Extra som ligger en liten spasertur unna.

Leiligheten ligger gunstig til, med tanke på offentlig kommunikasjon som gjør at du kan komme deg raskt hvor som helst i Oslo både via buss og T-bane. Skullerud T-banestasjon ligger 5 minutters gange fra leiligheten. Banen tar deg til Oslo sentrum på ca. 23 min. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Med bil tar det ca. 10-12 minutter til Oslo sentrum.

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

Østmarka er et meget attraktivt turområde hele året, med et rikt utvalg av turstier om sommeren samt lysløyper om vinteren. Gode bade- og fiskemuligheter.

Østensjøvannet ligger også i nærheten og er en av Norges rikeste innsjøer når det gjeldes vann- og sumpvegetasjon, noe som danner grunnlaget for et rikt fugle- og dyreliv. Den sentrale beliggenheten gjør vannet til et av landets mest benyttede rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men approbasjon datert 29.06.1987. Approbasjon er forgjengeren til ferdigattest. Approbasjon er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/168/94/84:
20.01.1989 - Dokumentnr: 4000 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

01.07.2024 - Dokumentnr: 1637136 - Bestemmelse om privat beslagsforbud, jf. dekningsloven § 3-1
Gjelder ideell andel 1/6 for Thomas Fagerli Andresen

28.04.1989 - Dokumentnr: 26601 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/18522
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 255 SEKSJONER

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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 056,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 46 078,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 157 424,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 28. februar 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Gamle Enebakkvei 63

Gamle Enebakkvei 63

Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	27 min 1.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	5 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	20 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km

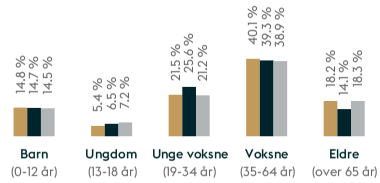
Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	7 min 0.5 km
Skullerud Linje 2, 3	14 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 6.8 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 ... 49 barn	4 min 0.3 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	14 min 1.1 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.1 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 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	16 min
Langerudbanen	22 min
Skullerud Sport Senter	17 min
SATS Lambertseter	6 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
OSLO kommune
gnr. 168, bnr. 94, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 Rapportdato: 27.02.2025 Oppdragsnr.: 13722-3007 Referansenummer: VB5327

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Gammelt bad og gammelt kjøkken. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. Dørene er produsert i 1989.

Kjøkken: Balkong i betong. Rekkverk i tre og stålkonstruksjon. Balkongen er på ca. 6 m². Utebod på balkongen på ca. 1,4 m². Det er lys og markise på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt.

Stue: Balkong i betong. Rekkverk i form av halvrund balkongkasse i betong med et rekkverk i stål oppå balkongkassen. Balkongen er på ca. 10 m². Utebod på balkongen på ca. 2,3 m². Det er lys, stikk og markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Laminat på ett soverom. Veggflater: Malte flater. Malt strie. Mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i stuen.

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Profilerte innerdører med terskler. Noe bruksslitasje.

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet har ukjent alder, men det er opplyst at siste eier ikke har utført arbeider på badet (rehabilitering). Siste salg av leiligheten er registrert i 1999 og badet er derfor eldre enn 1999. Bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3. Siden det er ukjent alder på badet er badet vurdert som om det er nyere enn 1997.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men sannsynligvis eldre enn 1999 basert på siste hjemmelsovertagelse. (Siste eier har ikke gjort noe med kjøkkenet).

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM Gå til side

Wc med fliser på gulvet, malte veggflater og himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Eldre kobberrør i benkeskapet. Det er brannslange i benkeskapet (som ligger løst). Bad: Skjult anlegg. Rør er antatt fra byggeår. Toalett: Hovedstoppekraner ved siden av wc. Forøvrig skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Mekanisk ventilasjon med avtrekksventil på badet og på toalettet. Ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftventil på kjøkkenet og i stuen. Bad, toalett og kjøkken er vurdert egne punkter.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Forskriftsmessig kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Brannvarslere i leiligheten. Brannslange i benkeskapet. Det er også et brannteppe i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

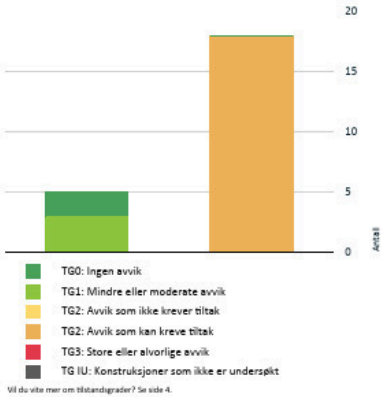
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Det er ikke utført undersøkelser hos plan og bygningsmyndighetene med mindre dette er opplyst i egne punkter i rapporten.

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, laminat, tapet, panel, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten har etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Gammelt bad og gammelt kjøkken. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. To balkongdører med glassfelt. Dørene er produsert i 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Dørene fungerer per i dag.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kjøkken: Balkong i betong. Rekkverk i tre og stålkonstruksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 85 cm. Balkongen er på ca. 6 m². Utebod på balkongen på ca. 1,4 m². Det er lys og markise på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt.

Stue: Balkong i betong. Rekkverk i form av halvrund balkongkasse i betong med et rekkverk i stål oppå balkongkassen. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde til topp rekkverk er ca. 50 cm. Balkongen er på ca. 10 m². Utebod på balkongen på ca. 2,3 m². Det er lys, stikk og markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

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

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Krøvene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Bruksslitasje på gulv. Råte i hjørnekasse. (Se bilde).

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

Pusse og male flater. Kontakt maler for vurdering. Bytte ut skadet treverk.



Råte i hjørnekasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

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

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Laminat på ett soverom. Veggflater: Malte flater. Malt strie. Mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bruksslitasje og elde. Parkettskjøter glipper enkelte steder etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kjøpere må selv vurdere behov for oppussing av flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i stuen.

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Flere dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Justere dører.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet har ukjent alder, men det er opplyst at siste eier ikke har utført arbeider på badet (rehabilitering). Siste salg av leiligheten er registrert i 1999 og badet er derfor eldre enn 1999. Bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3. Siden det er ukjent alder på badet er badet vurdert som om det er nyere enn 1997.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte veggflater. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre flater. Hullydsregistrering i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedring av hullydsregistrering er vurdert å ikke være nødvendig som enkeltstående tiltak. Det er ingen oppsprekking av fuger eller andre synlige skader. Badet har uønsett en alder som tilsier full oppgradering i løpet av kort tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med våter viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 15 mm. Høyde på terskel er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Eldre flater. Bruksslitasje. Oppsprekking av silikonfuge i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Med dusjkabinett.

Eventuell oppgradering bør ses i sammenheng med rehabilitering av hele badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i under kabinettet. Ukjent membranløsning.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Alder tilsier at badet nærmer seg rehabilitering. Dusjing i kabinett anbefales for god kontroll med dusjvann. Tiltak i nær framtid kan ikke utelukkes.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med med hånddusj. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noen riss i emaljen i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bytte servant eventuelt. Det er likevel ikke noe i veien for å bruke servanten som den er.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men sannsynligvis eldre enn 1999 basert på siste hjemmelsovertagelse. (Siste eier har ikke gjort noe med kjøkkenet).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre innredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kjøkkenet fungerer, men nærmer seg oppgradering. Kjøpere må selv vurdere behov.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er en "rumlelyd" i ventiltoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utføre service.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med fliser på gulvet, malte veggflater og himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra wc.

Vurdering av avvik:
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Oppsprukne fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ta opp gulvet og legge nytt gulv.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Oppsprukne og løse fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Eldre kobberrør i benkeskapet. Det er brannslange i benkeskapet (som ligger løst). Bad: Skjult anlegg. Rør er antatt fra byggeår. Toalett: Hovedstoppekraner ved siden av wc. Forøvrig skjult anlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekraner

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekksventil på badet og på toalettet. Ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Friskluftventil på kjøkkenet og i stuen. Bad, toalett og kjøkken er vurdert egne punkter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Forskriftsmessig kursoversikt. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Brannvarslere i leiligheten. Brannslange i benkeskapet. Det er også et brannteppe i leiligheten.

Brannslangen ligger mer eller mindre løs inne i skapet og bør kveiles sammen i kassetten den skal lagres i.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

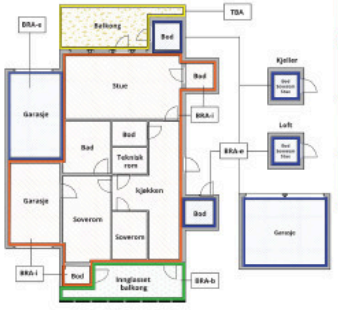
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	102	4		106	17
Kjeller		4		4	
SUM	**102**	**8**			**17**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, stue, 3 soverom, kjøkken, toalettrom	2 boder på balkongene	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,40 m. i stuen.

To balkonger (TBA) avrundet til 10 og 6 m². Boder på begge balkongene (BRA-e) avrundet til 2,3 og 1,4 m².

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Det er montert opplegg for elbillader på plassen. Selve ladeboksen må bekostes av ny eier. Plassen er ca. 283 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Thomas Fagerli Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	94		84	32600 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Gamle Enebakkvei 63

Hjemmelshaver
Andresen Åse Fagerli (død)

Eierandel
107 / 18522

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skullerud i Oslo. Gangavstand til Østmarka, Skullerudstua og Rustadsaga. Området har flere treningssentre, klatresenter, forretninger og servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt utbygget med buss og T- bane. Skole- og barnehagedekningen er god i området. Nærmeste matbutikk er Extra Skullerud og Rema 1000.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til sentrumsformål. Reguleringsplan S-2444.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025	Selgere har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.02.2025	
2	27.02.2025	
3	28.02.2025	

Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 94
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VB5327

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
18-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Thomas Fagerli-Andresen, Finn Jarle Andresen , Therese Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Åse Fagerli Andresen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2166392
Forsikret i: Skullerudhøgda boligsameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Har ikke blitt utført noe

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

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: Ikke som vi vet

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.

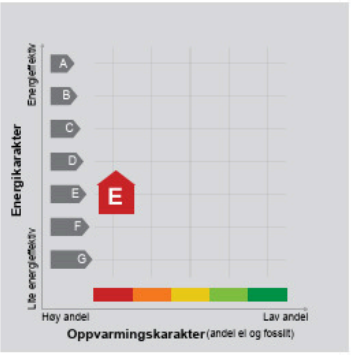
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0030/25

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Enebakkvei 63
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	84
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81069972
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-82714
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SIMON DOMINGUEZ MAZARINO



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Dafina Hadergjonaj
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: dafina@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0030/25 . Vår ref.: 5185-1-084 Dato: 19.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda II Boligsameie
Organisasjonsnr:	981026047
Seksjonseier:	Andresen (bo), Åse Fagerli
Medeier:	
Leilighetsnummer:	084
Adresse:	Gamle Enebakkvei 63, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	84
Gnr.	168
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2166392.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle seksjonene har garasjeplass eller carport som følger leiligheten ved salg. Leien er inkludert i fellesutgiftene. Det er også mulighet til å leie parkeringsplass ved ledighet, kontakt styret for tildeling av plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av plass. Spesifiser i eierskiftemeldingen hvis eier har leid parkeringsplass og om den er sagt opp.
Styret har fast kontortid hver onsdag kl. 18:00 til 20:00, tlf. 23 38 96 96. Sameiets hjemmeside: www.vibbo.no. Sameiet har også en Facebook-side. E-post: skullerudhogda2@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207848255
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	8 286 290,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208242644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	14 042 384,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 656,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	389,82	
Vedlikeholdsfond	513,00	
Varmtvann	458,89	
TV/internett	526,00	
Felleskostnader	4 768,50	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	165,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 861,-
Annen formue:	4 602,-
Gjeld:	128 838,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	47 715,39
Kapitalkostnader:	479,20

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	80 864,66
Kapitalkostnader:	539,68

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 580,05,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5185
Skullerudhøgda II Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Skullerudhøgda II Boligsameie

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 445.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 445.000 kroner

Sak 7

Fjerne fartsdemper

Forslag fremmet av:
Andrzej Grzegorz Surdyka

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Fjerne plast fartsdemper i første garasje

Sak 8

Oppgradering av uteområder for aktiviteter

Forslag fremmet av:
Marianne Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Sak 9

Fjerning av bom ved Gamle Enebakkvei 63

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Bommen ved Gamle Enebakkvei 63 fjernes

Sak 10

Installasjon av varmepumpe i leilighetene

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Alle sameiets leiligheter får varmepumpe installert

Sak 11

Ny plassering av benker rundt sandkassen utenfor Gamle Enebakkvei 65

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 12

Nye postkasser basert på nøkkelbrikkesystem i Gamle Enebakkvei 69 og 71

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Gamle Enebakkvei 69 og 71 får nøkkelbrikke - postkasser.

Sak 13

Tilgjengeliggjøring av tidligere husordensregler og vedtekter

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets paˊlegg begrenses av husordensreglene og vedtektene paˆtidspunktet paˊlegget gis. Paˊlegg som strider i mot husordensreglene og vedtektene maˆikke gis eller følges. Hvis styret ønsker aˆforby eller gi advarsel for noe som husordensreglene og vedtektene ikke støtter, maˆdisse endres etter det ordinære eller ekstraordinære aˊrsmøtet. Styret kan gi paˊlegg og advarsler etter vedtektsendringene, ikke før. Advarsler maˆha støtte i brudd paˆhusordensregler og vedtekter paˆadvarselstidspunktet. Dessverre faˊ seksjonseiere advarsel for noe styret planlegger aˆforby i f. eks. vedtektene selv om det er usikkert om styrets fremtidige forslag til ny vedtekt faˊ nok stemmer paˆaˊrsmøtet. Seksjonseiere kan da bevise at en advarsel er uberettiget ved aˆfremlegge en eldre versjon av sameiets vedtekter. Kun den nyeste versjonen av husordensregler og vedtekter gjelder, men de to siste foregående versjonene før endringen maˆvære tilgjengelig for beboerne slik at de ikke blir lurt.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Nedfelling av trær etter befaring for å få lysere terasser

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 16

Plassering av rullator - endring av husordensregler 5.4

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 17

Avtrekk / lufting av leilighet - endring av husordensregel 6.2

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Husordensregler 6.2 2. avsnitt slettes.

Sak 18

Avslutning av kollektiv avtale med Telia

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Sak 19

Oppsigelse av OBOS som forretningsfører

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

innsendt dokumentasjon.

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

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

Sak 20

Oppsigelse av sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 21

Styreleders erstatningsansvar mot beboerne og erstatningsutbetaling

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 22

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

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder Lars Egil Sætrang er uskikket til aˀvære styreleder, styremedlem eller varamedlem, fordi det er livsfarlig for beboerne. Han er ogsaˀuegnet til aˀsitte i valgkomiteen. Ingen beboere skal miste livet sitt, jobben sin eller faˀfengselsstraff pga. denne mannen. Han paʜfører seksjonseierne store økonomiske tap pga. den kollektive avtalen med Telia og ignorerer problemer med husordensregler og vedtekter. Han allierer seg med OBOS for aˀirettesette og dominere over svake og saʜbare beboere fremfor aˀstille krav overfor firmaet. Han beskytter ogsaˀnaʜværende og tidligere styremedlemmer og personer som sitter eller tidligere satt i valgkomiteen. Disse menneskene er fredet og det er farlig aˀklage om dem. De kan klage paˀhvem som helst og i verste fall indirekte sørge for at naboer dør, faʜ alvorlige helseproblemer eller kastes ut. Ingen beboere skal frykte aˀringe AMK paˀnatta selv om det er julaften eller 17. mai. Hvis styreleder og OBOS hadde vært mer profesjonelle og imøtekommende ville forslagsstillers mann vært i live i dag og forslagsstiller hadde hatt færre helseplager og unngatt alvorlige organskader. Naʜværende styreleder liker aˀkritisere andre, men takler ikke kritikk. Det vises ogsaˀtil argumentasjonen i sakene ovenfor.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 23

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

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseier 78, som sitter i valgkomiteen i dag, reagerer negativt naʜ forslagsstiller maˀfraktes til sykehuset pga. støy i trappa. Styreleder og OBOS krever at ambulansepersonell ikke braker i forslagsstillers hjem og truet med salgspalegg, fordi seksjonseier faʜ søvnproblemer om natta og plages av støyen paˀdagtid. Paʜørende matte vente for lenge med aˀfaˀforslagsstiller sykehusinnlagt slik at hun fikk alvorlige organskader. Hennes mann døde pga. frykten for aˀkontakte AMK.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 24

Honorar til forslagsstiller og hans familie i 2023

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslagsstillers familie mottar halvparten av styrets honorar for 2024.

Sak 25

Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler

Forslag fremmet av:
Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

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

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

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

B:
Seksjon 38 Sak 16: Endring av vedtekt § 11 (siste frist for a°avholde a²rsmøtet)

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

Forslag til vedtak: Siste frist til a°holde a²rsmøtet i sameiet forskyves til den 30.06.

C:
Seksjon 38 Sak 17: Endring av vedtekt § 11 (tydeligere informasjon om ekstraordinært a²rsmøte)

Beboerne ma°vite hvordan de kan palegge styret til a°arrangere et ekstraordinært a²rsmøte. Folk forvirres av uklare setninger i vedtekt § 11.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 11 opplyser om at ekstraordinært a²rsmøte skal gjennomføres om 26 seksjoner krever dette. "minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene" bytes ut med "26 seksjoner".

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

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

°egenandelen ved bruk av sameiets forsikring. Vedtekt § 30s formulering var juridisk korrekt frem til a²rsmøtet 2022 da det ble vedtatt a utskifte "kan" med "vil alltid". Eierseksjonsloven er ufravikelig eter eierseksjonsloven § 5.

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

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

Forslagsstiller ma°ikke lenger frykte a°kontakte AMK i stilletiden. For at hun og pa²rørende skal føle seg trygge ma°husordensreglene endres. Ingen flere skal miste livet sitt.

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

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

All informasjon om et tema samles pa°et sted, ikke 2. Flere vedtekter burde omgjøres til husordensregler for a° unnga°informasjonsoppslitting av et tema.

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

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

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

Forslag til vedtak (sak 20 b): Innholdet i vedtekt § 32 overføres til husordensregler kap. 6.1. som fa² navnet Støy og ro i leilighetene.

Forslag til vedtak (sak 20 c): Vedtekt § 27 (Ro pa°fellesarealene) slettes.

Forslag til vedtak (sak 20 d): Innholdet i vedtekt § 27 overføres til husordensregler kap. 6.1. som fa² navnet Ro i leiligheten og pa°fellesarealene.

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

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

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

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

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

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

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

Det er uheldig at husordensregler 4.2 palegger beboerne a°fjerne henslengt søppel pa°fellesarealene. Alle beboere har ansvar for sitt eget søppel. Nesten ingen ønsker a°rydde opp eter andre. Vaktmesteren har ansvaret for a°hahdtere forsøpling som er et vedvarende og gjennomgaende problem her. Na² styret oppfordrer folk til a°informere dem om hvem som forsøplet, kan noen som rydder opp andres søppel feilaktig bli beskyldt for a°ha forsøplet og dermed risikere a°fa°tilsendt faktura. Styret kan ogsa°instruere noen de tror forsøplet til a°fjerne søppelet slik at konflikter oppsta².

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

H:

Seksjon 38 Sak 22: Kjøring - endring av husordensregler 2.1

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

Forslag til vedtak: Siste setning i siste avsnitt slettes.

I:

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

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

Forslag til vedtak: Vedtekt § 4-1 slettes.

J:

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

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

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

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

K:

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

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

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

L:

Seksjon 38 Sak 26: Endring av paragrafnumre vedtekt

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

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

M:

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

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

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

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

N:

Seksjon 38 Sak 28: Husordensregler og vedtekter med tydeligere sprak

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

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

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

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

Sak 26

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling
Styret er åpen til at dette skal vedtas.

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

Sak 27

Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen
Valgkomiteen innstiller de kandidatene som står oppført i innkallingen.

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
168 94

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

Skullerudhøgda II Boligsameie har ingen ansatte.

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

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

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

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

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

2023 Styrets arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt i innkallingen.

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

RESULTATREGNSKAP

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Skullerudhøgda II Boligsameie

Organisasjonsnummer: 981026047
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Langerudhjemmet i Skullerudveien 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Som protokollvitne ble Lars Egil Sætrang foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 445.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 445.000 kroner
✓ **Vedtatt.**

7. Fjerne fartsdemper

Fremmet av: Andrzej Grzegorz Surdyka

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

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

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

8. Oppgradering av uteområder for aktiviteter

Fremmet av: Marianne Dahl

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

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

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

9. Fjerning av bom ved Gamle Enebakkvei 63

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

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

10. Installasjon av varmepumpe i leilighetene

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Å bruke elektriske panelovner om vinteren når det er minus 20 grader ute er veldig dyrt. Den nye nettleien medfører høyere strømpris på dagtid og når flere elektriske apparater brukes samtidig. Sameiets 35 år gamle oppvarmningssystem er utdatert. Å installere varmepumpe i alle leiligheter vil på sikt medføre økonomiske besparelser for alle og vil være en god investering. Styret vil trolig motsette seg forslaget, men beboerne må se bort fra styrets argumenter pga. skandalene med OBOS og Telia. Styret vil sannsynligvis også løse bort mye penger på en rettssak for å forsøke å få kastet ut forslagsstiller.

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

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

11. Ny plassering av benker rundt sandkassen utenfor Gamle Enebakkvei 65

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

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

12. Nye postkasser basert på nøkkelbrikkesystem i Gamle Enebakkvei 69 og 71

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

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

13. Tilgjengeliggjøring av tidligere husordensregler og vedtekter

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

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

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

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

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

15. Nedfelling av trær etter befaring for å få lysere terasser

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

16. Plassering av rullator - endring av husordensregler 5.4

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

17. Avtrekk / lufting av leilighet - endring av husordensregel 6.2

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

Forslag til vedtak:
✕ Ikke vedtatt.

18. Avslutning av kollektiv avtale med Telia

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Sameiet må si opp / avslutte den kollektive avtalen med Telia og velge ny kabel TV - og internettleverandør. I mange år rundlurte Telia oss og tilliten til selskapet er således borte. Her betaler ikke seksjonseierne korrekt pris for den elendige kollektive avtalen. Andre borettslag og sameier har en vesentlig bedre kollektiv avtale med

Transaksjon 09222115557513251501 Signert LEG, CH2

Telia enn vaˆt sameie. Telias konkurrenter gir sine kunder et betydelig bedre internett og TV tilbud enn Telia. Det vises til rapporten "Kabel TV - og internettskandalen" og innsendt dokumentasjon.

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

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

19. Oppsigelse av OBOS som forretningsfører

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

innsendt dokumentasjon.

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

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

20. Oppsigelse av sameiets forsikringsavtale med If skadeforsikring

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Seksjonseier 78 og styreleder nekter forslagsstiller a˚bruke rullator hjemme. Hun snublet pa˚badet slik at toalett ble ødelagt. Følgelig ble seksjoneier 78s tak pa˚badet skadet. If skadeforsikring nekter foreløpig a˚reparere seksjonseier 78s tak, fordi forslagsstiller ikke samarbeider. Forslagsstiller, en kreftsyk kvinne i slutten av 60 aˆene, fikk salgspalegg i november 2023 pga. If skadeforsikrings urettmessige og lovstridige krav om a˚sette membran pa˚badet selv om en lekkasje var stoppet. Ansatte i OBOS, en OBOS - advokat og styreleder truet forslagsstiller med utkastelse i mange maˆneder, fordi hun ikke monterte membran. De samarbeidet om a˚lure forslagsstiller til a˚tro at hun matte sette membran etter eierseksjonsloven § 32 (x) som ikke palegger noen

a˚førstegangsmontere membran. Denne loven som er fra 2018 gjelder utskiftning og reparasjon. Da sameiets boliger var innflytingsklare i 1989 hadde ingen bad membran, fordi det ikke var et krav i byggteknisk forskrift da. Kravet om membran gjelder fra 1997. Det vises til byggteknisk forskrift § 13 - 15 (3a). Ingen lover gis med tilbakevirkning etter Grunnloven § 97. Uansett hvor gode argumentene er for at membran burde monteres ma˚norsk lov følges. Her skal ingen fa˚salgspalegg pga. If skadeforsikrings lovstridige krav, siden membran ikke er obligatorisk.

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

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

21. Styreleders erstatningsansvar mot beboerne og erstatningsutbetaling

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

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

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

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

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Styreleder Lars Egil Sætrang er uskikket til a˚være styreleder, styremedlem eller varamedlem, fordi det er livsfarlig for beboerne. Han er ogsa˚uegnet til a˚sitte i valgkomiteen. Ingen beboere skal miste livet sitt, jobben sin eller fa˚fengselsstraff pga. denne mannen. Han pafører seksjonseierne store økonomiske tap pga. den kollektive avtalen med Telia og ignorerer problemer med husordensregler og vedtekter. Han allierer seg med OBOS for a˚

irettesette og dominere over svake og sårbare beboere fremfor å stille krav overfor firmaet. Han beskytter også nåværende og tidligere styremedlemmer og personer som sitter eller tidligere satt i valgkomiteen. Disse menneskene er fredet og det er farlig å klage om dem. De kan klage på hvem som helst og i verste fall indirekte sørge for at naboer dør, får alvorlige helseproblemer eller kastes ut. Ingen beboere skal frykte å ringe AMK på natta selv om det er julaften eller 17. mai. Hvis styreleder og OBOS hadde vært mer profesjonelle og imøtekommende ville forslagsstillers mann vært i live i dag og forslagsstiller hadde hatt færre helseplager og unngått alvorlige organskader. Nåværende styreleder liker å kritisere andre, men takler ikke kritikk. Det vises også til argumentasjonen i sakene ovenfor.

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

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Møtt av latter.**

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

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

Seksjonseier 78, som sitter i valgkomiteen i dag, reagerer negativt når forslagsstiller må fraktes til sykehuset pga. støy i trappa. Styreleder og OBOS krever at ambulansepersonell ikke bruker i forslagsstillers hjem og truet med salgspålegg, fordi seksjonseier får søvnproblemer om natta og plages av støyen på dagtid. Pårørende måtte vente for lenge med å få forslagsstiller sykehusinnlagt slik at hun fikk alvorlige organskader. Hennes mann døde pga. frykten for å kontakte AMK.

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

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

24. Honorar til forslagsstiller og hans familie i 2023

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

Styrets innstilling
Årsmøtet kan vedta slikt som dette men det vil nok bli vanskelig å få noen til å stille opp for styrearbeid det kommende året når halvparten av honoraret for 2024 (som skal utbetales i 2025) skal gis bort til noen som er ivrige med å sende inn årsmøtesaker.
Styret anbefaler at forslaget nedstemmes.

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

25. Forslag om endringer av vedtekter / husordensregler

Fremmet av: Nargis Ara Khan (seksjon 38)

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

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

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

B:
Seksjon 38 Sak 16: Endring av vedtekt § 11 (siste frist for å avholde årsmøtet)

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

Forslag til vedtak: Siste frist til å holde årsmøtet i sameiet forskyves til den 30.06.

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

Beboerne må vite hvordan de kan pålegge styret til å arrangere et ekstraordinært årsmøte. Folk forvirres av uklare setninger i vedtekt § 11.

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

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

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

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

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

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

Forslagsstiller maˀikke lenger frykte aˀkontakte AMK i stilletiden. For at hun og paʰørende skal føle seg trygge maˀhusordensreglene endres. Ingen flere skal miste livet sitt.

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

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

All informasjon om et tema samles paˀet sted, ikke 2. Flere vedtekter burde omgjøres til husordensregler for aˀ unngaˀinformasjonsoppslitting av et tema.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er uheldig at husordensregler 4.2 paʰlegger beboerne aˀfjerne henslengt søppel paˀfellesarealene. Alle beboere har ansvar for sitt eget søppel. Nesten ingen ønsker aˀrydde opp eter andre. Vaktmesteren har ansvaret for aˀhaʰdtere forsøpling som er et vedvarende og gjennomgaʰende problem her. Naʰ styret oppfordrer folk til aˀinformere dem om hvem som forsøplet, kan noen som rydder opp andres søppel feilaktig bli beskyldt for aˀha forsøplet og dermed risikere aˀfaˀtilsendt faktura. Styret kan ogsaˀinstruere noen de tror forsøplet til aˀfjerne søppelet slik at konflikter oppstaʰ.

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

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

Husordensregler 2.1 paʰlegger sjaʰføren aˀlukke manuelle bommer, men dagens bommer lukkes automatisk. Derfor maˀsiste setning i husordensregler 2.1 slettes.

Forslag til vedtak: Siste setning i siste avsnitt slettes.

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

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

Forslag til vedtak: Vedtekt § 4-1 slettes.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Vedtekt § 12 maˀhenvise til eierseksjonsloven § 61, ikke § 41. Vedtekt § 3 maˀhenvise til eierseksjonsloven § 31, ikke § 25. "2 x" maˀlegges til foran folketrygdens grunnbeløp. Pantekravet er naˀpaˀ2G. Vedtekt § 4 maˀhenvise til eierseksjonsloven § 21, ikke § 13.

L:
Seksjon 38 Sak 26: Endring av paragrafnumre vedtekt

Nar flere vedtekter slettes blir det problemer med nummereringen av vedtektene, fordi det "hoppes over" noen vedtekter. Følgelig ma vedtekter som beholdes fa nye vedtektsnumre.

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

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

Styret gjennomgar forslagsstillers markeringer av trykkfeil i sameiets husordensregler og vedtekter, retter feilene og sørger for en avstemning om a fa husordensregler og vedtekter uten trykkfeil pa ekstraordinært arsmøte.

Forslag til vedtak (a): Trykkfeil i sameiets husordensregler rettes. Behandles pa ekstraordinært arsmøte.

Forslag til vedtak (b): Trykkfeil i sameiets vedtekter rettes. Behandles pa ekstraordinært arsmøte.

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

Husordensregler og vedtekter ma ha et presist sprak for a unnga misforstaelser. De skal inneholde pabud og forbud, ikke unødvendig informasjon. A lese gjennom husordensregler og vedtekter skal skje raskt. Dagens husordensregler og vedtekter er darlig formulert og preges av unødvendige ord som benyttes for a forlenge og pynte pa setningene. Styret gjennomgar forslagsstillers forslag, passer pa at nye formuleringer ikke endrer husordensregler og vedtekter og sørger for en avstemning om a fa husordensregler og vedtekter med tydeligere sprak pa ekstraordinært arsmøte. Det vises til et eksempel:

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

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

Forslag til vedtak: Husordensregler far tydeligere sprak pa ekstraordinært arsmøte. Forslag til vedtak: Vedtektene far tydeligere sprak pa ekstraordinært arsmøte.

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gjennomgår vedtekter og husordensregler, og fremlegger et oppdatert forslag om endringer på årsmøte i 2025

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret er åpen til at dette skal vedtas.

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

✓ **Vedtatt.**

27. Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen
Valgkomiteen innstiller de kandidatene som står oppført i innkallingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Liss-Mari Hansen
Bjørn Sørensen

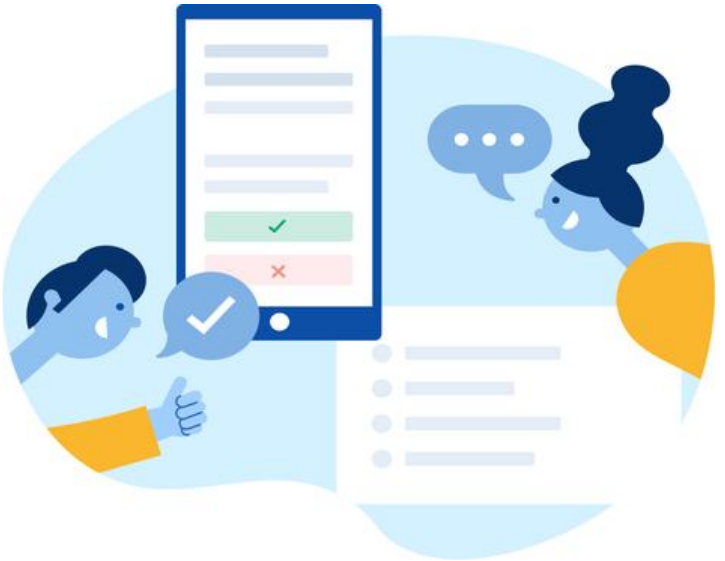
Følgende stilte til valg:
Liss-Mari Hansen
Bjørn Sørensen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Andersen
Bente Skalø Bjerke

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen
Bente Skalø Bjerke

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Fjeld
Agnes Wahl-Tvenge

Følgende stilte til valg:
Jørgen Fjeld
Agnes Wahl-Tvenge



Ekstraordinært årsmøte 2023

Skullerudhøgda II Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 18. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 20:00 og lukker 18. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5185

Det holdes også et frivillig møte 15. juni kl. 18:00 , på Langerud sykehjem.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

Med vennlig hilsen,
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Lars Egil Sætrang] og [Bjørn Egil Sørensen] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

På årsmøtet 2022 ble sak om mulighet for innglassing av terrasser og balkonger vedtatt. Styret har i den forbindelse sjekket leverandører for dette og det er samtidig gjort en vurdering av betongen i vår bygningsmasse. Basert på vurderingene fra OBOS Prosjekt mener styret at en rehabilitering av eksisterende balkonger og terrasser er mest hensiktsmessige og kostnadseffektivt og gjøre samtidig som en eventuell felles innglassing av samtlige vertikale balkonger hvis det blir flertall for dette.

Innledende:

Skullerudhøgda II Boligsameie ble etablert 1989, det har ennå ikke blitt gjennomført noen form for utbedring av betong/rekkverk på balkonger eller terrasser. Styret har under en periode arbeidet med å avdekke tilstand av balkonger og terrasser og fått bistand av OPAS som i 2023 har gjort undersøkelser og kartlagt betongens forfatning gjennom analyse. Styret avventer en rapport så snart som mulig, men foreløpige svar viser at det vil være behov for rehabilitering av betongen i løpet av de nærmeste årene.

Grunnet andre store nødvendige prosjekter som skifte av flere tak og utskiftinger av ytterdører i leiligheter så mener styret at man bør utsette betongrehabilitering og en eventuell felles innglassing i noen år. Tak og dører er estimert til ca. 8 millioner kroner og vil bli tatt opp som en egen sak senere i år.

Styret er av den oppfatting av at betongrehabiliteringen kan utsettes i noen år, men det må utbedres i tide, ellers vil mer omfattende og og kostnadskrevende arbeid komme i fremtiden, noe som ikke er ønskelig.

Styret har i denne omgang kun fokusert på en felles innglassing av balkonger der det er hensiktsmessig og kostnadsmessig. Det har vært ønsket et annet alternativ der det kun er de som vil ha innglasset balkong (eller terrasse) som får mulighet for dette og ikke alle leilighetene. Hvis dagens forslag om en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger og betongrehabilitering blir nedstemt så vil styret kartlegge hvor mange som eventuelt ønsker å innglasse sin balkong (eller terrasse) og jobbe for å fremme et slikt alternativ på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

Kostnader:

Etter evalueringer i forprosjektet har styret fått beregnet et kostnadstak for prosjektet. Detaljprosjektering vil foregå etter et eventuelt vedtak og styrets oppgave i samarbeid med faglig kompetanse blir da å skape et teknisk godt prosjekt som ikke overgår budsjett.

1. Prosjektforslag fra Balco Kr 55 400 000,- ekskl. mva.
2. Uforutsette kostnader kr. 6 500 000,-. ekskl. mva.
   OBOS Prosjekt bistand, alle faser. kr. 1 100 000,-. ekskl. mva.
   Sum ekskl. mva. kr. 63 000 000,-.
   25% mva kr 15 750 000,-.
3. **Totalsum inkl. mva. Kr. 78 750 000,-.**

Dersom det ekstraordinære årsmøtet stemmer for innglassing og betongrehabilitering så vil følgende hovedelementer inngå i rehabiliteringen, og dekkes gjennom økte felleskostnader:

- Utbedring av samtlige vertikale balkonger med betongarbeider, overflatebehandling og innglassing.
- Utbedring av samtlige terrasser med betongarbeider, overflatebehandling, membran og nytt rekkverk (Rekkverk utgår dersom det blir flertall for å beholde blomsterkasse).

Det tas forbehold om at foreslåtte utbedringer godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Individuelle tilvalg som for eksempel. Solskjerming, lampe, stikkuttak vil bli mulig for samtlige selveiere, hvor kostandene vil dekkes av den enkelte beboer.

Balco AS og OBOS Prosjekt AS vil være til stede under det ekstraordinære Årsmøtet 15. juni kl. 18.00. Seksjonseier vil da få anledning til å stille spørsmål.

Mellom mandag 12. juni kl. 12:00-19.00 og Tirsdag 13. juni 12.00-19.00 vil Balco AS ha visning av balkongløsningen ved Fotballbanen. Seksjonseiere oppfordres til å benytte anledning i forkant av det ekstraordinære årsmøtet til å se på løsningene der.

Finansiering og økning av felleskostnader

Dersom det ekstraordinære årsmøtet vedtar å gjennomføre en betongrehabilitering av balkonger og terrasser, samt en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger, vil det bli behov for finansiering gjennom låneopptak. Styret har mottatt lånetilbud som i dag har en nominell rente på 5,8 % og en løpetid på 30 år. Lånet vil nedbetales gjennom sameiets felleskostnader etter gjeldende regler for felleskostandsfordeling i sameiet (eierbrøk) og fellesgjelden på samtlige seksjoner vil bli økt.

Et låneopptak på 78 750 000 kroner vil medføre økning i det som står merket som "felleskostnader" på den månedlig fakturaen fra sameiet med ca. 63%.

(Styret fastsetter felleskostnadene i henhold til alle kostnader (og inntekter) sameiet har, og det vil derfor også kunne komme andre endringer i felleskostnader enn nevnt over).

Vedlagt ligger brosjyre for innglassing av balkonger og presentasjon fra beboermøte 6. juni 2023.

AVSTEMMING:

Ønsker man at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme FOR forslaget. Ønsker man ikke at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme MOT forslaget.

Styrets innstilling
Styret mener at seksjonseierne bør stemme **MOT** forslag om betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger. Hovedårsaken til styret sin innstilling skyldes at sameiet har andre store nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres før en betongrehabilitering og en eventuelt felles innglassing av balkonger.

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

- For Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.
- Mot Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

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

1. Blomsterkasser erstattes av aluminiumsrekkverk med en høyde på totalt 110 cm på samtlige 141 terrasser.
2. Blomsterkasser på samtlige 141 terrasser beholdes etter rehabiliteringen.

Vedlegg
1. Brosjyre innglassing av balkonger.pdf
2. Presentasjon fra beboermøte 06-06-23.pdf

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Skullerudhøgda II Boligsameie

Organisasjonsnummer: 981026047
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. juni kl. 20:00 til 18. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 15. juni 2023, på Langerud sykehjem.

Antall stemmeberettigede som deltok: 124.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> [Lars Egil Sætrang] og [Bjørn Egil Sørensen] er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger.

Bakgrunn:

På årsmøtet 2022 ble sak om mulighet for innglassing av terrasser og balkonger vedtatt. Styret har i den forbindelse sjekket leverandører for dette og det er samtidig gjort en vurdering av betongen i vår bygningsmasse. Basert på vurderingene fra OBOS Prosjekt mener styret at en rehabilitering av eksisterende balkonger og terrasser er mest hensiktsmessige og kostnadseffektivt og gjøre samtidig som en eventuell felles innglassing av samtlige vertikale balkonger hvis det blir flertall for dette.

Innledende:

Skullerudhøgda II Boligsameie ble etablert 1989, det har ennå ikke blitt gjennomført noen form for utbedring av betong/rekkverk på balkonger eller terrasser. Styret har under en periode arbeidet med å avdekke tilstand av balkonger og terrasser og fått bistand av OPAS som i 2023 har gjort undersøkelser og kartlagt betongens forfatning gjennom analyse. Styret avventer en rapport så snart som mulig, men foreløpige svar viser at det vil være behov for rehabilitering av betongen i løpet av de nærmeste årene.

Grunnet andre store nødvendige prosjekter som skifte av flere tak og utskiftinger av ytterdører i leiligheter så mener styret at man bør utsette betongrehabilitering og en eventuell felles innglassing i noen år. Tak og dører er estimert til ca. 8 millioner kroner og vil bli tatt opp som en egen sak senere i år.

Styret er av den oppfatting av at betongrehabiliteringen kan utsettes i noen år, men det må utbedres i tide, ellers vil mer omfattende og og kostnadskrevende arbeid komme i fremtiden, noe som ikke er ønskelig.

Styret har i denne omgang kun fokusert på en felles innglassing av balkonger der det er hensiktsmessig og kostnadsmessig. Det har vært ønsket et annet alternativ der det kun er de som vil ha innglasset balkong (eller terrasse) som får mulighet for dette og ikke alle leilighetene. Hvis dagens forslag om en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger og betongrehabilitering blir nedstemt så vil styret kartlegge hvor mange som eventuelt ønsker å innglasse sin balkong (eller terrasse) og jobbe for å fremme et slikt alternativ på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

Kostnader:

Transaksjon 09222115557495040478 Signert CH2, LES, BES

Etter evalueringer i forprosjektet har styret fått beregnet et kostnadstak for prosjektet. Detaljprosjektering vil foregå etter et eventuelt vedtak og styrets oppgave i samarbeid med faglig kompetanse blir da å skape et teknisk godt prosjekt som ikke overgår budsjett.

1. Prosjektforslag fra Balco Kr 55 400 000,- ekskl. mva.
2. Uforutsette kostnader kr. 6 500 000,-. ekskl. mva.
   OBOS Prosjekt bistand, alle faser. kr. 1 100 000,-. ekskl. mva.
   Sum ekskl. mva. kr. 63 000 000,-.
   25% mva kr 15 750 000,-.
3. **Totalsum inkl. mva. Kr. 78 750 000,-.**

Dersom det ekstraordinære årsmøtet stemmer for innglassing og betongrehabilitering så vil følgende hovedelementer inngå i rehabiliteringen, og dekkes gjennom økte felleskostnader:

- Utbedring av samtlige vertikale balkonger med betongarbeider, overflatebehandling og innglassing.
- Utbedring av samtlige terrasser med betongarbeider, overflatebehandling, membran og nytt rekkverk (Rekkverk utgår dersom det blir flertall for å beholde blomsterkasse).

Det tas forbehold om at foreslåtte utbedringer godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Individuelle tilvalg som for eksempel. Solskjerming, lampe, stikkuttak vil bli mulig for samtlige selveiere, hvor kostandene vil dekkes av den enkelte beboer.

Balco AS og OBOS Prosjekt AS vil være til stede under det ekstraordinære Årsmøtet 15. juni kl. 18.00. Seksjonseier vil da få anledning til å stille spørsmål.

Mellom mandag 12. juni kl. 12:00-19.00 og Tirsdag 13. juni 12.00-19.00 vil Balco AS ha visning av balkongløsningen ved Fotballbanen. Seksjonseiere oppfordres til å benytte anledning i forkant av det ekstraordinære årsmøtet til å se på løsningene der.

Finansiering og økning av felleskostnader

Dersom det ekstraordinære årsmøtet vedtar å gjennomføre en betongrehabilitering av balkonger og terrasser, samt en felles innglassing av samtlige vertikale balkonger, vil det bli behov for finansiering gjennom låneopptak. Styret har mottatt lånetilbud som i dag har en nominell rente på 5,8 % og en løpetid på 30 år. Lånet vil nedbetales gjennom sameiets felleskostnader etter gjeldende regler for felleskostandsfordeling i sameiet (eierbrøk) og fellesgjelden på samtlige seksjoner vil bli økt.

Et låneopptak på 78 750 000 kroner vil medføre økning i det som står merket som "felleskostnader" på den månedlig fakturaen fra sameiet med ca. 63%.

(Styret fastsetter felleskostnadene i henhold til alle kostnader (og inntekter) sameiet har, og det vil derfor også kunne komme andre endringer i felleskostnader enn nevnt over).

Vedlagt ligger brosjyre for innglassing av balkonger og presentasjon fra beboermøte 6. juni 2023.

AVSTEMMING:

Ønsker man at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme FOR forslaget. Ønsker man ikke at sameiet skal sette i gang med betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger så må man stemme MOT forslaget.

Styrets innstilling
Styret mener at seksjonseierne bør stemme **MOT** forslag om betongrehabilitering av balkonger og terrasser med innglassing av samtlige vertikale balkonger. Hovedårsaken til styret sin innstilling skyldes at sameiet har andre store nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres før en betongrehabilitering og en eventuelt felles innglassing av balkonger.

Avstemning i saken:
✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **9**
Antall stemmer mot saken: **112**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen vedtak ble valgt siden saken ikke ble godkjent

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Blomsterkasser erstattes av aluminiumsrekkverk med en høyde på totalt 110 cm på samtlige 141 terrasser.

Forslag til vedtak 2:
Blomsterkasser på samtlige 141 terrasser beholdes etter rehabiliteringen.

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **79**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495040478

Dokument

Protokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2023-06-19 09:25:09 CEST (+0200) av Christoffer Hoff (CH1)
Ferdigstilt den 2023-06-19 12:30:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Christoffer Hoff (CH1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
christoffer.hoff@obos.no

Signerende parter

Christoffer Hoff (CH2)
christoffer.hoff@obos.no
+47
Signert 2023-06-19 09:27:03 CEST (+0200)

Lars Egil Sætrang (LES)
lsetrang@gmail.com
+47
Signert 2023-06-19 10:00:34 CEST (+0200)

Bjørn Egil Sørensen (BES)
bjorn.20.sorensen@gmail.com
+47
Signert 2023-06-19 12:30:11 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

HUSORDENSREGLER
for
Skullerudhøgda II Boligsameie

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

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

2. FELLESAREALER UTE

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

Drosjer skal stanse på oppmerket møteplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

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

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skiltbestilling post/ringetablå: for Skullerudhøgda II Boligsameie

Husordensreglene punkt 5.2 Skilting

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

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

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

.....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 15. mars 2022

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

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

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

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

§ 4-1

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

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

§ 4-2

Nye eiere skal meldes inn til OBOS og styret for godkjenning.

§ 5 HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8 VEDLIKEHOLD

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

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

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifikasjon av dette.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 10 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 ÅRSMØTETMØTET

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

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

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

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

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12 FORRETNINGSFØRER

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

§ 13 MINDRETALLSVERN

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

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 16 GENERELLE PLIKTER

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

§ 17 ADMINISTRASJONSGEBYR

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

§ 17-1 Feil søppelhåndtering/forsøpling

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

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

§ 17.2

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

§ 17.3

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

§ 17.4

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

§ 18 KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER

”Ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012 har godkjent installering av kamera- og videoovervåking av sameiets fellesarealer.

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

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

§ 19 UTLEIE

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

§ 20 Gjesteparkeringen

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

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

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

§ 21 PARKERING I SAMEIET

Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Vi henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

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

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

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

21.1

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

21.2

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

21.3

Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

21.4

Det er ikke tillatt å hensette bilvrak på parkeringsplassene. For avskiltet bil er det et minstekrav at den er flyttbar/kjørbar og av ulike grunner kun avskiltet for en kort periode.

21.5

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

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6

Lek og unødig opphold er ikke tillatt.

21.7

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

§ 22 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybridbiler

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

§ 23 Beplantning i blomsterkasser/terrassekasser

Ikke tillatt med trær, busker og andre vekster som får store røtter eller beplantning som går oppover bygningsmassen (betong eller trefasade) eller går utenfor betongkasse kanten..

§ 24 Bruk av svalgangene

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

§ 25

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

§ 26 Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet

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

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

§ 27 Ro på fellesarealene

Det skal være ro på lekeplasser og utendørsarealene i sameiet etter kl. 21.00.

§ 28 Ombygging og annen tilrettelegging av seksjonen

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

§ 29 Vibbo er sameiets «oppslagstavle» og kommunikasjonskanal (https://vibbo.no/skullerudhogda-ii)

Eiere og beboere må å registrere seg på Vibbo for å få informasjon og beskjeder fra sameiet og styret. Registrer slik at du får varslinger på epost og SMS. Eiere er selv ansvarlige for at leietakere inviteres inn for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet.

§ 30 Egenandel ved bruk at sameiets forsikring

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

§ 31 Kommunikasjon med styret/sameiet

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

§ 32 Støy og ro i leilighetene

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gate nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. bl.6. Olaf Helseths vei	Journalnr.	87/1573
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	3.4.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		
Anmelder	" " "		

OHO/BH

Oslo, den 29. juni 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 16.6.87 på kartet samt byplankontorets, brannvesenets og helserådets uttalelser av henholdsvis 25.5., 13.5. og 2.6.87. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det vises spesielt til helserådets uttalelse vedrørende lydforholdene ved garasjeinnkjøringene.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjelderde forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Atkomst til bygningene og fra parkeringsplassene/garasjer må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 23:2.

Utvendige boder kan anmeldes som en sak.

Utkjørselen til/fra garasjene må sikres slik at ikke barn og andre kan komme frem rett foran disse uten å bli sett av bilførerne. Redegjørelse må innsendes.

Enkelte leiligheter har dårlig innverdig bodplass. De tovmrelsers leilighetene har praktisk talt ingen, bortsett fra et "kott" som kun er et skap. Dette bør gjøres større. Det samme gjelder de 4-roms leilighetene der "kottet" for en stor del er en del av soverommet og således lite egnet for oppbevaring av klær, kofferter m.m. Redegjørelse må innsendes.

Fortsettes

B 17 A R.A.-

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	168/43 m.fl. bl.6 , Olaf Helseths vei	Journalnr.	87/1573
		Tegn. nr.	Se ark 1.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Redegjørelse for sikring av garasjeutkjørsler.**
- [X] I. **Redegjørelse for tilstrekkelig bodplass være innsendt og godkjent.**
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

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

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
TH/RF	87/1573	Haukeli

GNR.168 BNR. 43 M.FLERE OLAF HELSETS VEI BLOKK 6
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 6- og 7, samt brev av 21.09.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. ~~1~~ 2-3-~~4-5~~, utgår og må makuleres.
~~6~~

Oslo bygningskontroll, den 18. oktober 1988

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Tove Haukeli
arkitektass.
T. Haukeli

~~Rettet~~ av DVL 4/3-92 DVL

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. A 17-B. 2311588. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. bl. 6, Olaf Helsets vei — Journ. 87/1573
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk — Innlevert 3.4.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3
Anmelder	" " " " " "

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

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

App.: 29/06-87 Igang: 13/01-88 Bruk: 1/9-89 T.E.

B. till kons gjstl topp. 10/11-87 Aldis

Kart sendt oppmålingsvesenet _____

Nord

SEND BYGGETILLATELSE

Til/fra topp grunnmur

16/11.87 RN

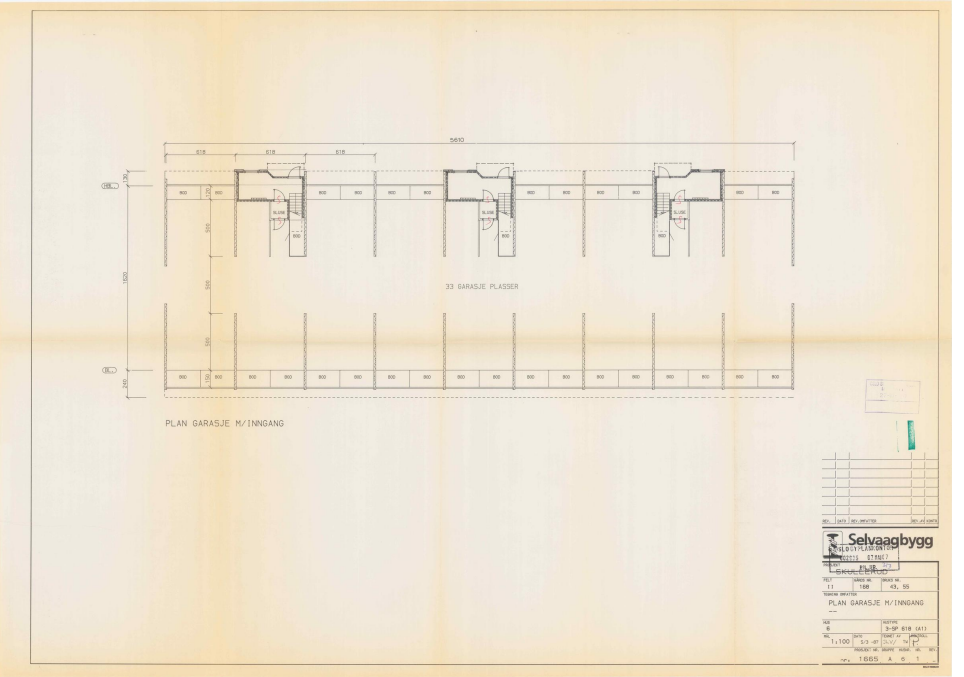
17. 11. 87 cp

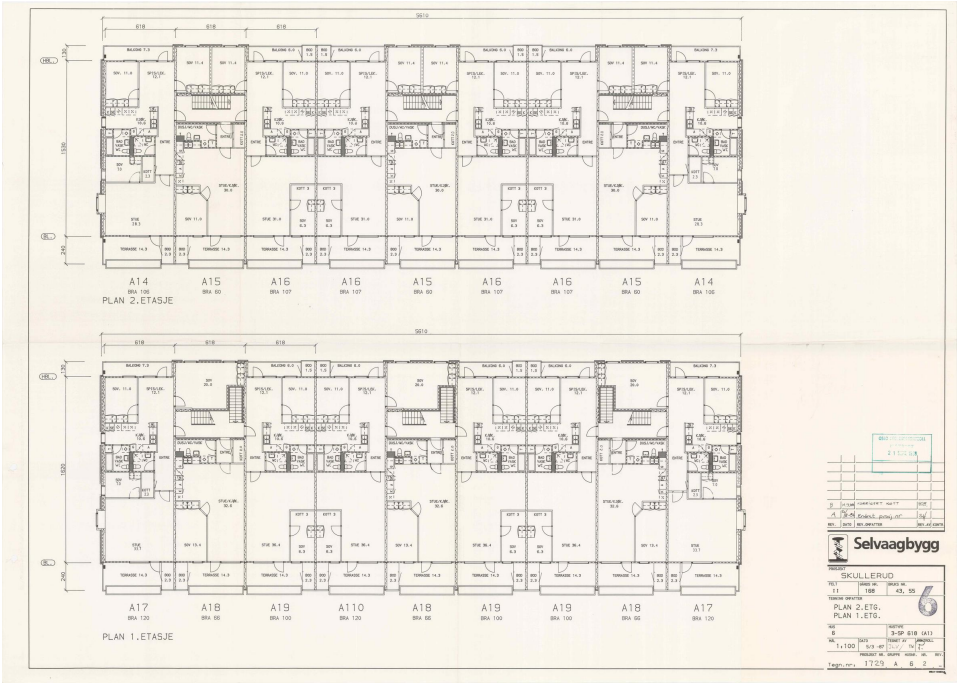
Fra topp gr mur

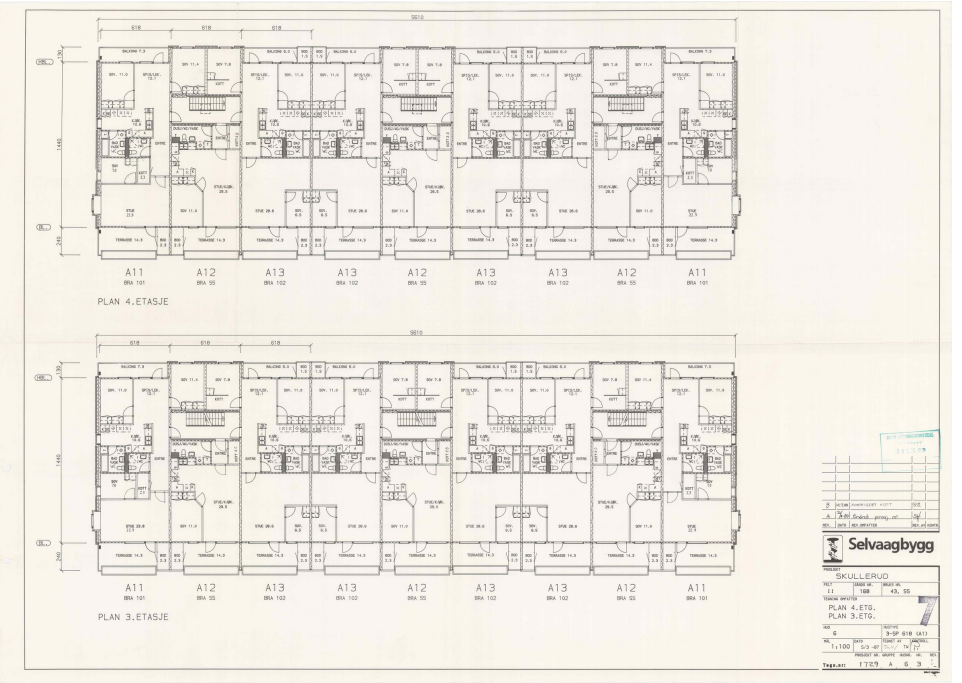
SEND BYGGETILLATELSE 24/11-87 fg.

25-10-88 cp

Meldt GAB 1.9.89 T.E.




A14 BRA 106
A15 BRA 60
A16 BRA 107
A16 BRA 107
A15 BRA 60
A16 BRA 107
A16 BRA 107
A15 BRA 60
A14 BRA 106
PLAN 2.ETASJE
A17 BRA 120
A18 BRA 65
A19 BRA 100
A110 BRA 120
A18 BRA 65
A19 BRA 100
A19 BRA 100
A18 BRA 65
A17 BRA 120
PLAN 1.ETASJE
Selvaagbygg
SKULLERUD
PLAN 2.ETG.
PLAN 1.ETG.
6
1:100
Tegn.nr. 1729 A 6 2


A11 BRA 101
A12 BRA 55
A13 BRA 102
A13 BRA 102
A12 BRA 55
A13 BRA 102
A13 BRA 102
A12 BRA 55
A11 BRA 101
PLAN 4.ETASJE
A11 BRA 101
A12 BRA 55
A13 BRA 102
A13 BRA 102
A12 BRA 55
A13 BRA 102
A13 BRA 102
A12 BRA 55
A11 BRA 101
PLAN 3.ETASJE
Selvaagbygg
SKULLERUD
PLAN 4.ETG.
PLAN 3.ETG.
7
1:100
Tegn.nr. 1729 A 6 3

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Stannah As
Brobekkveien 80 A
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202207240 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Jetmir Sabani	Dato: 05.09.2022

Adresse: GAMLE ENEBAKKVEI 63
Tiltakshaver: EGIL BJERKE
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 168/94/0/0
Søker: Stannah As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gamle Enebakkvei 63

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon som trappeheis, mottatt 31.08.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent tegninger eller kart i denne byggesaken.

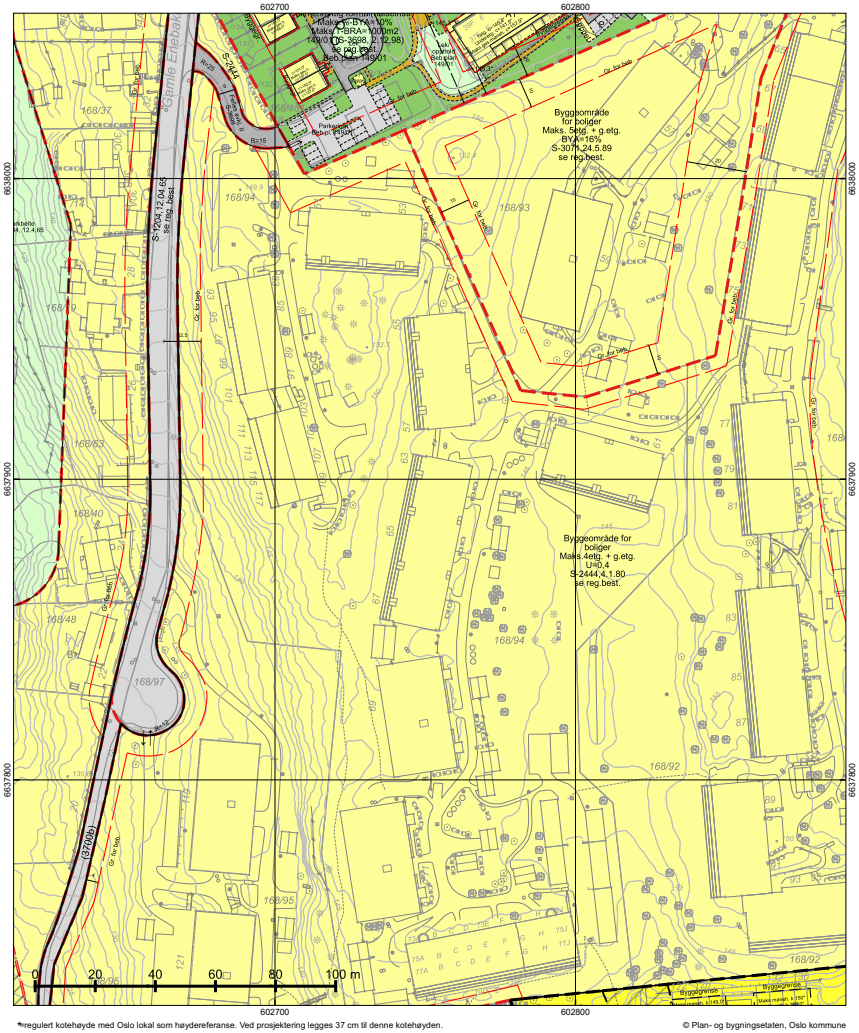
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
EGIL BJERKE, GAMLE ENEBAKKVEI 63, 1188 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138666/ 86505932
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: GAMLE ENEBAKKVEI 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/94

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

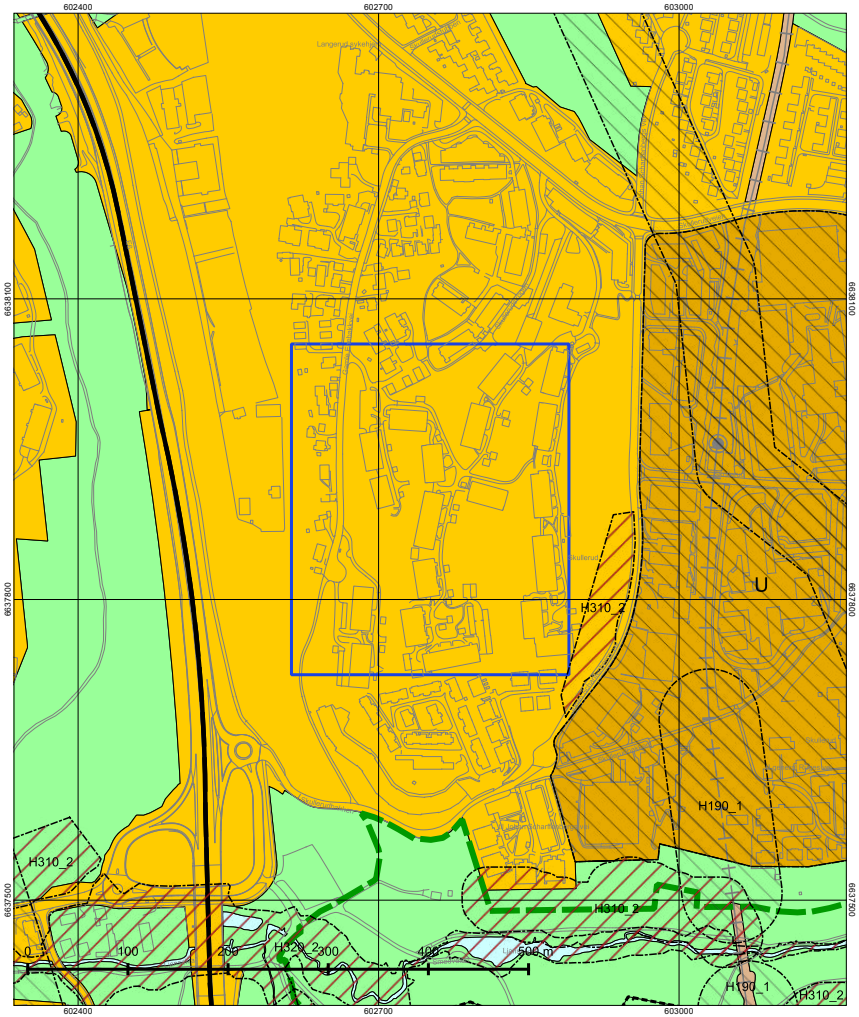
Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138666/ 86505932
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: GAMLE ENEBAKKVEI 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/94

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138666/86505932
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3698

Menighetssøsterhjemmet gnr.168 bnr.43- Skullerud Omregulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og fellesareal parkering og felles avkjørsler.

Vedtaksdato: 02.12.1998
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707415
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 14901, 5001397

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se mindre vesentlig endring vedtatt 12.06.2001, Sak 149/01

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 168 BNR. 43, SAMT DELER AV BNR. 93 OG 94, SKULLERUD.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet merket ØIP-9742.

§ 2. Området reguleres til:
- felt A og B: byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon).
- felt C: fellesområde -parkering
- fellesområde: felles avkjørsel I og II

§ 3. UTNYTTELSE

Felt A

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 21%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer samt underetasje for garasje. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =15 000 m^2 eksklusiv underetasje for garasjer. Bebyggelse for allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal utgjøre minimum T-BRA = 3000m^2.

Felt B

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 10%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =1000m^2.

§ 4. FELLESOMRÅDER

Felt C

Fellesområde -parkering skal være felles for gnr. 162 bnr. 30 og gnr. 168 bnr. 43 - felt A. Det kan i alt opparbeides 50 parkeringsplasser, hvor min 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Felles avkjørsel I og II.

Felles avkjørsel I skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt A, bnr.89,91, 92 og bnr.93.
Felles avkjørsel II skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt B, og bnr. 94.

§ 5. PARKERING

Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15m2 pr. plass. Antall biloppstillingsplasser for allmennyttig formål (helseinstitusjon) som ikke dekkes av normene, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

I felt A kan maks. 20 biloppstillingsplasser ligge på terreng, øvrige plasser skal være i garasjekjellere/underetasje helt eller delvis under terreng.

§ 6. KRAV OM BEBYGGELSESPLAN.

Før søknad om tomtedeling eller tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 63 og 93 kan behandles, må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for tomten. Bebyggelsesplanen må redegjøre for andel av boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og arbeidsplasser, likeledes antall leiligheter, størrelser og typer. Bebyggelsesplanen må vise utformning, beliggenhet, høydeplassering av alle bygninger og anlegg (jfr. 28 - 2), støyskjerming, interne atkomstveier, parkering, minimum utomhusarealer MUA =100 m^2 pr, leilighet, eksisterende og nytt terreng, samt beplantingsarealer, herunder eksisterende enkelttrær som kan bli stående m.v.

§ 7. UTFORMING.

Felt A.

Intern adkomstvei og parkering på terreng skal henlegges til områdets østre randsone.
Hoveddelen av bebyggelse knyttet til allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal ligge på feltets nordre del, som det må redegjøres for i bebyggelsesplan.

Bebyggelsen skal organiseres slik at det dannes felles utearealer med godt solinnfall. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.
Bebyggelse på inntil 3 etasjer samt underetasje for garasje, som har en gesimshøyde inntil 10m kan plasseres 10 m fra nabogrense i henhold til grense for bebyggelse som vist på kart. Bebyggelse på mer enn 3 etasjer + underetasje for garasje, med en gesimshøyde over 10m skal ha en min avstand på 20m til nabogrensen i vest. Likeledes skal bebyggelse som har en gesimshøyde på mer enn 10m (3 etasjer samt underetasje for garasje) i feltets søndre del, ha en min. avstand på 20,0m til nabogrensen i nord/nordvest.

Felt B
Felt B kan bebygges med åpen eller tett småhusbebyggelse, tilpasset terrenget.

§ 8. STØY
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter el. forskrifter som erstatter disse, skal følges. Samtidig med bebyggelsesplan må det foreligge en støyutredning. Denne må vise hvilke tiltak som må gjennomføres for den støyutsatte bebyggelse.

§ 9. SKILT
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan for området som skal være retningsgivende for senere søknad om tillatelse til oppsetting av skilt. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

§ 10. FJERNVARME
Viken Energinett (tidligere Oslo Energi) kan, i henhold til vedtekt til plan - og bygningslovens § 66 a, gjøre krav om tilknytting til fjernvarme gjeldende.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dafina Hadergjonaj
GAMLE ENEBAKKVEI 63

Dato: 19.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505932
8319262

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20250219 for GAMLE ENEBAKKVEI 63.

GNR. 168 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.1988.

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

32650 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

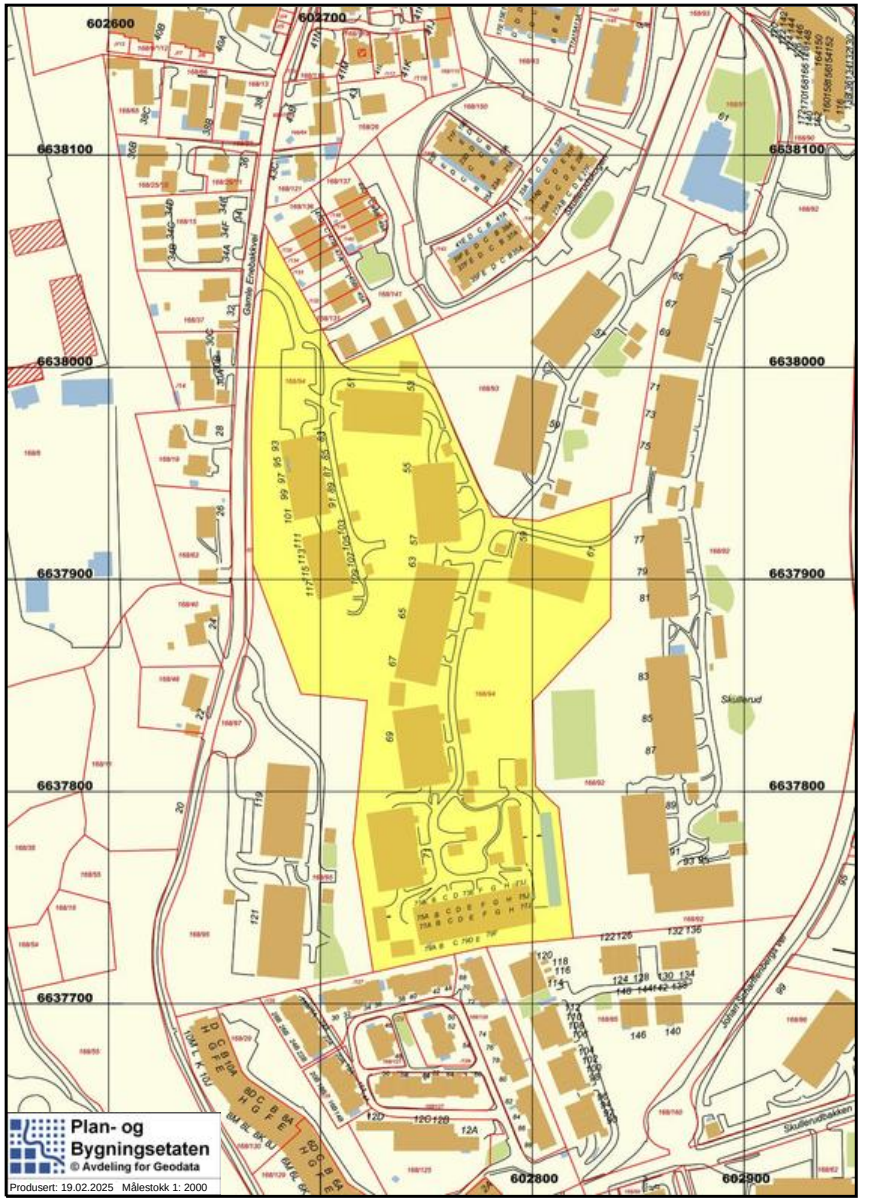
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2444

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Det skal anordnes parkering etter følgende normer:

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Enebakkvei 63 1188 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 94, snr 84 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no