NORDVIK

Gamle Enebakkvei 59

3 soverom | 103 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamle Enebakkvei 59

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Skap ditt drømmehjem | Sjarmerende 4-roms med to balkonger | P-plass | To bad | V.v og internett inkl. | Markanært

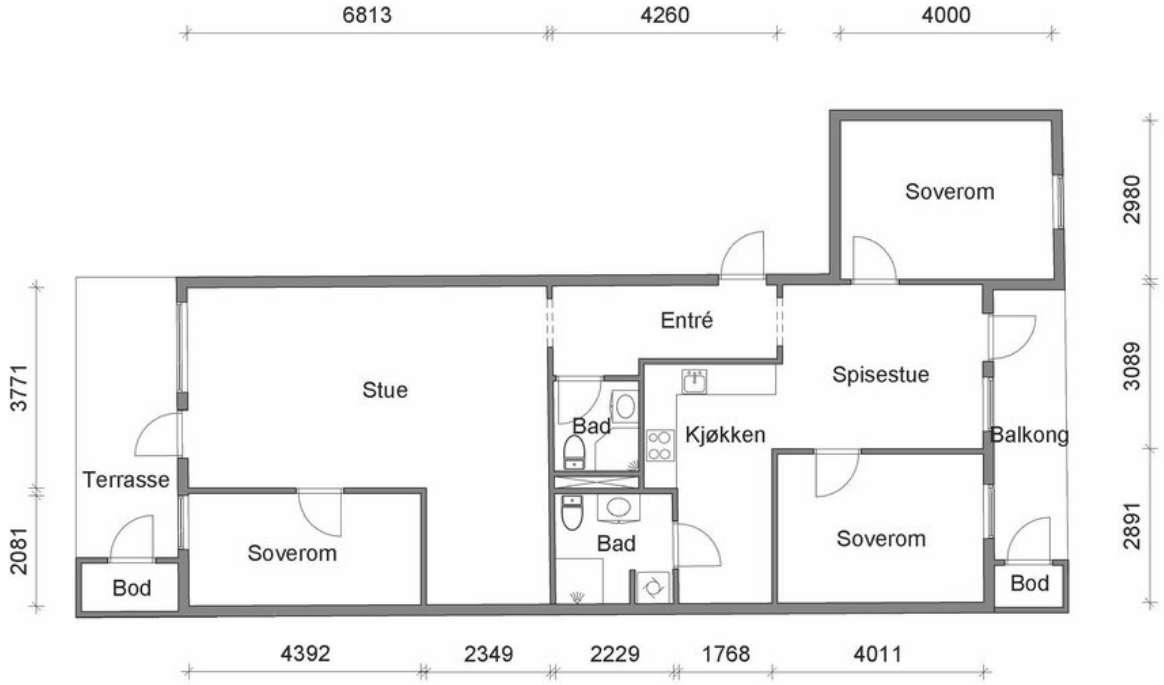
Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 090,-**
Totalpris	**5 454 090,-**
Fellesgjeld	**123 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 502,-**
BRA-i	**103 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Gamle Enebakkvei 59 | Velkommen til en lys og romslig 4-roms med to balkonger vendt mot grønne omgivelser. Her får du en lys stue med gode møbleringsmuligheter, tre gode soverom, spisestue- og kjøkken i åpen løsning, to bad og entré. Det medfølger bruksrett til parkeringsplass i felles garasje. Barnevennlig beliggenhet med kort vei til til Rustad skole, Rema 1000, buss/T-bane, marka m.m.

Verdt å merke seg:
- Romslig og sjarmerende 4-roms leilighet
- To balkonger vendt mot grønne omgivelser
- Hyggelig utsyn og lite innsyn
- To bad
- Tre gode soverom
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Rikelig med oppbevaringsplass i boder
- Skolekrets: Rustad skole
- Nærhet til marka med flotte turmuligheter
- Kort vei til servicetilbud, T-bane og buss

Gamle Enebakkvei 59
2. etasje



Haugane
Takst
AS
















































EXTRA
EXTRA


Utgang Exit





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0128/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Enebakkvei 59, 1188 OSLO
Gnr 168, bnr 94, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tore Reppen
Svein-Erik Skibrek

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, bad, hovedbad, kjøkken, tre soverom, stue og spisestue.
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 kvm og to uteboder målt til ca. 1,5 og 2 kvm.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, bad, hovedbad, kjøkken, tre soverom, stue og spisestue. Balkonger med adkomst fra stue på ca. 9,6 m², og balkong med adkomst fra kjøkken på ca. 5 m². Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm og to uteboder målt til ca 1,5 og 2 kvm.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet.

Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Gulvet er konstruert uten fall.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Badet er bygget uten sluk. Det øker risikoen for at vann kan ledes til andre konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Generell:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig. Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører
- Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.
- Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Badet har tapét på veggene. Tapét er ikke et egnet materiale i våtsoner da disse ikke er vannavvisende/fuktbestandig. på veggene. Tapét er ikke en vanntett løsning og gir begrenset beskyttelse mot fuktbelastning i våtrom. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for direkte fuktpåvirkning av veggoverflatene. Dusjkabinett anses imidlertid ikke som en permanent eller forskriftsmessig løsning for fuktsikring av våtrom. Det foreligger risiko for at fukt kan trenge inn i skjøter og bak panel uten at dette er synlig ved normal inspeksjon. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og på bakgrunn av konstruksjonsløsning og usikkerhet knyttet til fuktsikring vurderes tilstanden til TG2.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Ventilasjon
- Spalten under dørbladet fremstår som noe begrenset. Det anbefales å øke spalten til minimum ca. 15 mm for å sikre tilstrekkelig overstrømning av luft og dermed bedre ventilasjonens funksjon i rommet.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Det er funnet noe mindre svelleskader i benkeplaten. For å lukke avviket må benkeplaten byttes. Interessenter oppfordres selv til å vurdere om utskifting er nødvendig.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Der ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er også mulighet til å leie parkeringsplass etter venteliste, kontakt styret.

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.

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

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre - Flatt tak tekket med papp

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Utleier skal meddeles styret for registrering og eier skal bekrefte at leietaker er blitt invitert inn på Vibbo slik at de får informasjon om det som foregår i sameiet, det som gjelder deres blokk og kunne kommunisere med styret.

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 fa°r kopi av vedtekter og husordensregler, at regelverket blir forstått og fulgt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler på et bad

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 502,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, internett, vedlikeholdsfond, trappevask, forretningsfører, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
Trappevask: 273,03 kr
Vedlikeholdsfond: 513,00 kr
Varmtvann: 183,10 kr
Internett: 526,00 kr
Felleskostnader: 5 006,93 kr

Det er vedtatt/godkjent på årsmøte 2026 et låneopptak på kr. 5 000 000,- for å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold. Dette beløpet kan bli høyere, og det kan medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene.

Fra styrets årsrapport: Det har vært et meget krevende år og det blir også slik i styreåret 2026. Rettslige saker, både som er avsluttet og som ser ut til å starte opp nå i år. Grunnet at vi ble påført store vannlekkasjer fra leverandøren Protan som ikke har tatt ansvar for de de har gjort har det vært svært presset økonomi/likviditet. Dette har medført at vi har måtte holde igjen både pågående utbedringsarbeider og ikke har fått utført andre viktige arbeider. Med stadig større etterslep må styret gjøre vurderinger rundt økning av felleskostnader dersom ikke krav vi har mot Protan fører frem. En rettslig prosess kan ta tid slik at det ikke avsluttes i år.

Styret informerer pr. 17.09.2026: Vi har en konflikt med leverandør med navn Protan som forårsaket store ødeleggelser og påførte oss 5,5 millioner i kostnader når de skulle legge nye tak. Dette er en pågående sak og som vil kunne påvirke felleskostnader uten av vi vet noe pr i dag. Det er en juridisk prosess på gang nå men slikt tar gjerne litt mer tid enn man skulle ønske.
Det er vedtatt nytt lån på 5 millioner kroner for å få utført utskiftning på 2 gjenværende tak samt en del annet vedlikehold som er blitt satt på vent pga disse ekstra påførte kostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, kabel-tv og strømforbruk. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 751 117,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 004 467,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett 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 pr. 17.09.2026: Vi har en konflikt med leverandør med navn Protan som forårsaket store ødeleggelser og påførte oss 5,5 millioner i kostnader når de skulle legge nye tak. Dette er en pågående sak og som vil kunne påvirke felleskostnader uten av vi vet noe pr i dag. Det er en juridisk prosess på gang nå men slikt tar gjerne litt mer tid enn man skulle ønske.
Det er vedtatt nytt lån på 5 millioner kroner for å få utført utskiftning på 2 gjenværende tak samt en del annet vedlikehold som er blitt satt på vent pga. disse ekstra påførte kostnadene.

Utdrag fra saker som er behandlet på årsmøte 2026:
Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver:
- Sameiet har flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres, men dagens likviditet gjør det ikke mulig å utføre disse uten ekstern finansiering. For å unngå ytterligere vedlikeholdsetterslep ber styret årsmøtet ta stilling til om sameiet skal ta opp lån for å sikre gjennomføring av de prioriterte tiltakene.
Oversikt over aktuelle vedlikeholdsoppgaver fremgår av styrets årsrapport. For å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold anbefaler styret at sameiet tar opp et lån på kr 5/000/000.

Hvis årsmøtet i tillegg vedtar foreslåtte oppgaver i mottatte saker fra eiere utover det styret selv har på sin oppgavelisten for det kommende året, kan kostnadene øke betydelig og det kan da være behov for et større låneopptak eller en kapitalinnkreving.
Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner et låneopptakk på kr. 5 000 000,-.
- Vedtatt

Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring:
Det er forbudt å kjøre, stoppe eller parkere kjøretøy på sameiets plener, gressarealer og plantefelt. Forbudet gjelder uansett formål og varighet. Unntak gjelder kun for kjøretøy som utfører arbeid på vegne av styret eller sameiet.»
Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner foreslått endring.
- Vedtatt.

10. Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie:
Styret ønsker å oppdatere vedtektene for å begrense korttidsutleie som kan medføre støy for naboer og økt slitasje på bygningsmassen.
Det foreslås derfor å legge til følgende setning i § 19:
«Disse reglene gjelder også for korttidsutleie av seksjonen, og slik utleie kan ikke overstige 60 døgn i året.»
Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner foreslått endring.
- Vedtatt.

11. Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners:
Utvendige screeners er tillatt så lenge de oppfyller de tekniske og visuelle krav som styret til enhver tid fastsetter. Krav til utforming, montering, farge og øvrige spesifikasjoner publiseres på Vibbo. Det er kun tillatt å benytte løsninger som følger disse spesifikasjonene.
Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene.
- Vedtatt.

Foreslått ny bestemmelse i vedtektene:
Ny § 21.8:
Seksjonseier plikter å fjerne kjøretøy, tilhenger og annet utstyr fra sin garasje- eller parkeringsplass ved varslet vask. Dersom dette ikke er gjort innen angitt frist, kan styret ilegge seksjonseier et gebyr i tillegg til kostnadene sameiet har ved å fjerne kjøretøy, utstyr eller avfall som er hensatt i strid med reglene.
Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene
- Vedtatt.

16. Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71):
Årsmøtet vedtar at styret kontakter heisleverandør for å undersøke og om mulig justere lydnivået på heisens knappebekreftelse og etasjevarsling i GE69 og eventuelt GE71 (om samme problem er tilstede der) til et lavere, funksjonelt nivå.
- Vedtatt.

18. Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier:
Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret sørger for innkjøp og lagring av et begrenset antall spann med korrekt malingsfarge til bruk for løpende vedlikehold av vegger og lister i inngangspartier.
- Vedtatt.

19. Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året:
Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret innhenter pristilbud og etablerer en fast ordning med én ekstra rengjøringsdag to ganger årlig i tråd med beskrivelsen ovenfor.
- Vedtatt.

21. Frivillig innglassing av balkonger og terrasser:
Styrets innstilling: Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser basert på én felles godkjent løsning for hele sameiet.
- Hver seksjonseier kan, på egen kostnad, etablere innglassing dersom tiltaket godkjennes av kommunen.
- Styret har ansvar for at det utarbeides og sendes én samlet byggesøknad for fasadeendringen.
- Innglassing skal utføres i tråd med de tekniske og visuelle spesifikasjonene som følger av den godkjente løsningen.
- Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret.
- Sameiet dekker alle kostnader knyttet til selve søknadsprosessen.
Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner styrets innstilling.
- Vedtatt.

Utdrag fra styrets årsrapport fra årsberetningen for 2026:
- Det har vært et meget krevende år og det blir også slik i styreåret 2026.
- Rettslige saker, både som er avsluttet og som ser ut til å starte opp nå i år.
- Grunnet at vi ble påført store vannlekkasjer fra leverandøren Protan som ikke har tatt ansvar for de de har gjort har det vært svært presset økonomi/likviditet. Dette har medført at vi har måtte holde igjen både pågående utbedringsarbeider og ikke har fått utført andre viktige arbeider. Med stadig større etterslep må styret gjere vurderinger rundt økning av felleskostnader dersom ikke krav vi har mot Protan fører frem. En rettslig prosess kan ta tid slik at det ikke avsluttes i år.
- Styret har en god sammensetning og jobber godt sammen for å gjøre det beste ut av situasjonen som til tider har vært svært alvorlig.
- Selv de daglige oppgavene med henvendelser på epost/meldinger og telefoner fra beboere, leverandører og myndighetene sammen med daglige rutiner rundt fakturahåndtering og økonomi medfører stor arbeidsmengde.
- Forsikringssaker krever en god del oppfølging og saker tar lang tid å få avsluttet både for styret og beboerne det gjelder.
- Vi har tross de ekstra utfordringene vi har hatt fått utført ganske mye oppgaver rundt utbedringer og vedlikehold.
- Det er mye som nå står på listen over saker som må utføres og det vil også i år kreve mye vurdering og prioritering fra styrets side.
- Styret har vedtatt å heretter gå over til at når noe skal skiftes så kjøpes det kun inn vanlige postkasser med nøkkel og vanlig postkasseskilt som beboere selv enkelt kan bestille over nett.
Utførte aktiviteter:
- Antall styremøter: 12 + konstituerende møte, budsjettmøte, beboermøter, møter med leverandører og andre i forbindelse med tilbud og andre saker i forbindelse med sameiet.

Utførte oppgaver det siste styreåret:
- Ferdiggjort utbedring av leiligheten som ble rammet av stor vannlekkasje
- Fortsatt prosjektet med utskiftning av stoppekraner
- Fortsatt prosjektet med utskiftnings av inngangsdører til leiligheter
- Har startet med utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Gjennomgått noen leverandøravtaler og gjort endringer med tanke på lavere kostnader
- Befaring av boligmassen med Selvaag Prosjekt (nå: Favn)
- Hatt rettslig prosess for tvangssalg av seksjon, siste ankemulighet er nå avvist slik at dommen er rettskraftig
- Forberedt prosess mot leverandøren Protan når det gjelder påførte store vannlekkasjer i 2024
- Oppfølging av diverse forsikringssaker
- Utbedringer etter tidligere utskiftning av trappeneser (reklamasjonssak)
- Befaringer i forbindelse med ventilasjon i samtlige 96 leiligheter i Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Fikk kontrollert og utbedret teglstein/vegger som begynte å falle ned
- Utrulling av Unloc/OBOS Nøkkelen for blokkenes inngangsdør. Vil utvides til sameiets andre dører etterhvert som det er fornuftig
- Utbedringer avfallsbrønner der det var nødvendig
- Utført årlig garasjevask som sameiet nå har avtale for de nærmeste årene
- Gjennomført dugnad
- Fulgt opp klager fra beboere og sendt ut advarsler til eiere gjennom året. I hovedsak gjelder dette forskjellig type støy og noen ganger sjenerende lukt
- Gjennomførte prosjekt rundt eventuell innglassing av balkonger og terrasser og gjennomførte digitalt ekstraordinært årsmøte om dette
- Utbedret avvik etter kontroll/tilsyn av de elektriske anleggene i sameiet, bl.a. elbil ladingen
- Prøvd å få løst problemer med defekte postkasseskilter og problemer med opplåsing med brikke. Det er ikke lenger mulig å få nye digitale postkasseskilt til løsningen som er benyttet
- Styret inngikk avtale om Norgesstrøm for alt felles i sameiet
- Utbedret garasjeporter, mottakere, porter og dører
- Utbedret rekkverk/håndtak og gulvbelegg (sklisikring) i lavblokkene/rekkehusene

- Kontroll av lekeplassene og utbedring av innmeldte avvik

Budsjettsaker/gjøremål i tiden fremover, helst i 2026 dersom økonomien tillater det:
- Skifte takene som gjenstår, dvs Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Iverksette utbedringer ventilasjon i Gamle Enebakkvei 69 og 71 (bekostes av eier av seksjonene)
- Fasadevask
- Maling av treverk under rekkehusene
- Redusere størrelsen på tujaer på grillplass midt i sameiet
- Utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Prosess for å få erstatning fra leverandøren Protan, vil muligens ende opp i rettsak
- Fortsette og få fullført utskiftning av defekte stoppekraner som ble meldt inn innen fristen
- Fortsette utskifting av dører til leilighetene
- Reforhandle forsikringsavtale når de siste avklaringer i saken med Protan er utført
- Vurdere utskiftning av røykavtrekk (takluker) øverste etasje i blokkene
- Styret gjer vurderinger rundt beredskapsplaner i forbindelse med at 2026 er satt som totalberedskapsåret av regjeringen
- Prosjekt for å vurdere sameiets brannvarslingssystem og innhente informasjon og tilbud for å få dette forbedret
- Kontrollere ventilasjon i fellesområdene i Gamle Enebakkvei 69 og 71

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

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 123 000,-pr. 03.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207848255
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,69%
Restsaldo 7 567 912,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208242644
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,69%
Restsaldo 13 780 375,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er vedtatt/godkjent på årsmøte 2026 et låneopptak på kr. 5 000 000,- for å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold. Dette beløpet kan bli høyere, og det kan medføre økning i fellesgjelden.

Fra styrets årsrapport: Det har vært et meget krevende år og det blir også slik i styreåret 2026. Rettslige saker, både som er avsluttet og som ser ut til å starte opp nå i år. Grunnet at vi ble påført store vannlekkasjer fra leverandøren Protan som ikke har tatt ansvar for de de har gjort har det vært svært presset økonomi/likviditet. Dette har medført at vi har måtte holde igjen både pågående utbedringsarbeider og ikke har fått utført andre viktige arbeider. Med stadig større etterslep må styret gjøre vurderinger rundt økning av felleskostnader dersom ikke krav vi har mot Protan fører frem. En rettslig prosess kan ta tid slik at det ikke avsluttes i år.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 742,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et underskudd på kroner 82 151. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 424 535.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et arkivkort datert 03.04.1987.

Det er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen arkivkort har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i arkivkort, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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
Pågående byggesaker:
I mai 2026 ble det søkt om tillatelse til innglassing av eksisterende balkonger i sameiet.
16 juni 2026 ble søknaden avslått med bakgrunn: Vi avslår søknaden fordi tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 om visuelle kvaliteter.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Gamle Enebakkvei 53 - endring av bygg - utvendig - Fasade
Saksnummer 2026/05996 - Byggesak
Mottatt sak 27.05.2026
Status Under behandling

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er søkt om tillatelse til påbygg i Skullerudbakken 46.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Skullerudbakken 46 - påbygg
Saksnummer 2026/06302 - Byggesak
Mottatt sak 02.06.2026

Status Under behandling

Det er søkt om oppføring av takterrasse i Skullerudbakken 12 C.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Skullerudbakken 12 C - oppføring av takterrasse
Saksnummer 2025/09972 - Byggesak
Mottatt sak 17.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202120095
Status Under behandling

Det er gitt brukstillatelse etter innglassing av balkonger i Olaf Helsets vei 1 A - B - C.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Olaf Helsets vei 1 A - B - C - Innglassing av balkonger
Saksnummer 201414364 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2014, Avsluttet: 22.12.2025
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/08026
Status Saken er avsluttet

Det er søkt om tillatelse til riving og tilbakeføring av balkonger og fasade i Skullerudskogen 9.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Skullerudskogen 9 - riving og tilbakeføring av balkonger og fasade
Saksnummer 2026/05952 - Byggesak
Mottatt sak 26.05.2026
Status Under behandling

Pågående plansaker i nærområdet:
Skullerudbyen – en ny bydel ved Østmarka:
Utviklingen av Skullerudbyen er i prosjektfase med detaljregulering, men ingenting her er foreløpig vedtatt. Opsahl AS foreslår å bygge inntil 2140 boliger, hvorav opptil 963 leiligheter er på 30 m2.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Planprogram med VPOR Skullerud
Saksnummer 2025/06767 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201411787
Status Under behandling

Som følge av at driftsavdelingen til Sporveien skal ut fra Majorstuen pga. Fornebubanen og oppgraderingen på Majorstuen stasjon, har Sporveien i dag en pågående byggesak for å bygge verksteder på deler av tomten i Enebakkveien 310. Sporveien ønsker nå videreføre og utvide dagens drift av tomta, til permanente funksjoner i en kombinasjon av verksted, lager/logistikk og kontor. Prosjektet har til hensikt å samlokalisere flere av Sporveiens avdelinger i en kombinasjon av verksted, lager og kontor.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Detaljregulering - Enebakkveien 310 m.fl.- Driftsbase for Sporveien
Saksnummer 2025/06514 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556015
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, linje: grense for bebyggelse, måle- og avstandslinje, offentlig kjørebane/veigrunn og felles avkjørsel. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

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:

301/168/94/57:
20.01.1989 - Dokumentnr: 4000 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

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

14.03.2003 - Dokumentnr: 15611 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:140
Bestemmelse om vann/kloakkledning
bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Vann-og avløpsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1989 - Dokumentnr: 26601 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
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 er vedtatt/godkjent på årsmøte 2026 et låneopptak på kr. 5 000 000,- for å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold. Dette beløpet kan bli høyere, og det kan medføre økning i fellesgjelden. Styret informerer pr. 17.09.2026: Det er vedtatt nytt lån på 5 millioner kroner for å få utført utskiftning på 2 gjenværende tak samt en del annet vedlikehold som er blitt satt på vent pga. disse ekstra påførte kostnadene.

Fra styrets årsrapport: Det har vært et meget krevende år og det blir også slik i styreåret 2026. Rettslige saker, både som er avsluttet og som ser ut til å starte opp nå i år. Grunnet at vi ble påført store vannlekkasjer fra leverandøren Protan som ikke har tatt ansvar for de de har gjort har det vært svært presset økonomi/likviditet. Dette har medført at vi har måtte holde igjen både pågående utbedringsarbeider og ikke har fått utført andre viktige arbeider. Med stadig større etterslep må styret gjøre vurderinger rundt økning av felleskostnader dersom ikke krav vi har mot Protan fører frem. En rettslig prosess kan ta tid slik at det ikke avsluttes i år.

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

Styret informerer pr. 17.09.2026:
Vi har en konflikt med leverandør med navn Protan som forårsaket store ødeleggelser og påførte oss 5,5 millioner i kostnader når de skulle legge nye tak. Dette er en pågående sak og som vil kunne påvirke felleskostnader uten av vi vet noe pr i dag. Det er en juridisk prosess på gang nå men slikt tar gjerne litt mer tid enn man skulle ønske.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 275,- 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 17. september 2026

Ansvarlig megler
Rakel Schei, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler 2
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gamle Enebakkvei 59 , 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 94, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1389 **Referansenummer:** BA3367

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre - Flatt tak tekket med papp

Boligen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men det er registrert flere avvik og forhold som må påregnes fulgt opp. De mest vesentlige forholdene er knyttet til boligens to våtrom, som er av eldre og udokumentert utførelse. Begge våtrommene er vurdert med TG3 som følge av alder og usikker restlevetid på sentrale komponenter. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

På det ene badet er det i tillegg registrert manglende fall på gulvet, badet er utført uten sluk og dusjkabinettet er koblet direkte til avløpsrør. Veggene har tapét, som ikke er egnet som fuktbestandig overflate i våtsone. Ventilasjonen skjer ved naturlig avtrekk og er vurdert å ha begrenset funksjon. Det må påregnes totalrenovering av dette badet.

Hovedbadet har også eldre våtromsløsninger med usikker fremtidig funksjon på tettesjiktet. Ventilasjonen skjer ved naturlig avtrekk, og spalten under dørbladet fremstår noe begrenset. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner var ikke mulig på noen av badene. Det ble imidlertid ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier på tilgjengelige tilstøtende overflater.

For øvrig er vinduer og ytterdører av eldre dato, og det må påregnes økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov over tid. Innvendige vannledninger av kobber er også vurdert med usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. På kjøkkenet er det registrert mindre svelleskader i benkeplaten.

Det er videre registrert at rekkverk på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert fallsikkerhet. Det er heller ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med radonsperre.

Samlet sett er de største påregnelige kostnadene og oppgraderingsbehovene knyttet til våtrommene. Øvrige registrerte avvik er i hovedsak relatert til alder, vedlikeholdsbehov og enkelte sikkerhets- og funksjonsmessige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

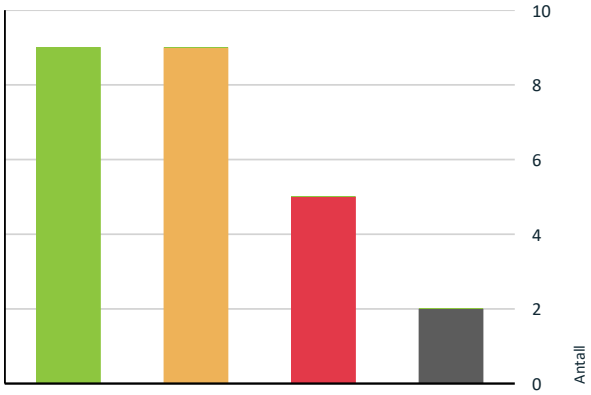
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Gulvet er konstruert uten fall.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Badet har tapét på veggene. Tapét er ikke et egnet materiale i våtsoner da disse ikke er vannavvisende/fuktbestandig. på veggene. Tapét er ikke en vanntett løsning og gir begrenset beskyttelse mot fuktbelastning i våtrom. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for direkte fuktpåvirkning av veggoverflatene. Dusjkabinett anses imidlertid ikke som en permanent eller forskriftsmessig løsning for fuktsikring av våtrom. Det foreligger risiko for at fukt kan trenge inn i skjøter og bak panel uten at dette er synlig ved normal inspeksjon. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og på bakgrunn av konstruksjonsløsning og usikkerhet knyttet til fuktsikring vurderes tilstanden til TG2.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Hovedbad > Ventilasjon Gå til side

Spalten under dørbladet fremstår som noe begrenset. Det anbefales å øke spalten til minimum ca. 15 mm for å sikre tilstrekkelig overstrømning av luft og dermed bedre ventilasjonens funksjon i rommet.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er funnet noe mindre svelleskader i benkeplaten. For å lukke avviket må benkeplaten byttes. Interessenter oppfordres selv til å vurdere om utskifting er nødvendig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1988

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1988

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av betong
Størrelse: ca. 9,6 m²
Uteboden: 2,3 m²

Type: Balkong.
Adkomst fra: Kjøkken
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av betong
Størrelse: ca. 5 m²
Utebod: 1,4 m²

Tilstandsrapport

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Parkett

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger: Strie
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Varmekabler på et bad

Romhøyde:
Det er målt 2,39 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Tapét
Himling: Panel

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Badet har tapét på veggene. Tapét er ikke et egnet materiale i våtsoner da disse ikke er vannavvisende/fuktbestandig. på veggene. Tapét er ikke en vanntett løsning og gir begrenset beskyttelse mot fuktbelastning i våtrom. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for direkte fuktpåvirkning av veggoverflatene. Dusjkabinett anses imidlertid ikke som en permanent eller forskriftsmessig løsning for fuktsikring av våtrom. Det foreligger risiko for at fukt kan trenge inn i skjøter og bak panel uten at dette er synlig ved normal inspeksjon. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og på bakgrunn av konstruksjonsløsning og usikkerhet knyttet til fuktsikring vurderes tilstanden til TG2.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Gulvet er konstruert uten fall.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Dusjkabinettet er koblet direkte til avløpsrør
Membran: Kan ikke konstateres
Alder: Ukjent

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Badet er bygget uten sluk. Det øker risikoen for at vann kan ledes til andre konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



Bilde viser dusjkabinett koblet direkte til avløpsrør

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjkabinett med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig. Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Panel

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Tilstandsrapport

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forholc som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Spalten under dørbladet fremstår som noe begrenset. Det anbefales å øke spalten til minimum ca. 15 mm for å sikre tilstrekkelig overstrømning av luft og dermed bedre ventilasjonens funksjon i rommet.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er funnet noe mindre svelleskader i benkeplaten. For å lukke avviket må benkeplaten byttes. Interessenter oppfordres selv til å vurdere om utskifting er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplater som er svelleskadet kan over tid trekke til seg mer fukt og svelleskaden kan forverres. Slike forhold er hovedsakelig estetiske, men kan i enkelte tilfeller føre til større fukt og/eller råteskader i tre.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en

Tilstandsrapport

full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn datert 1505.2026

Eltilsyn gir ingen garanti for skjulte feil og mangler selv om det ikke er avdekket avvik under kontrollen.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

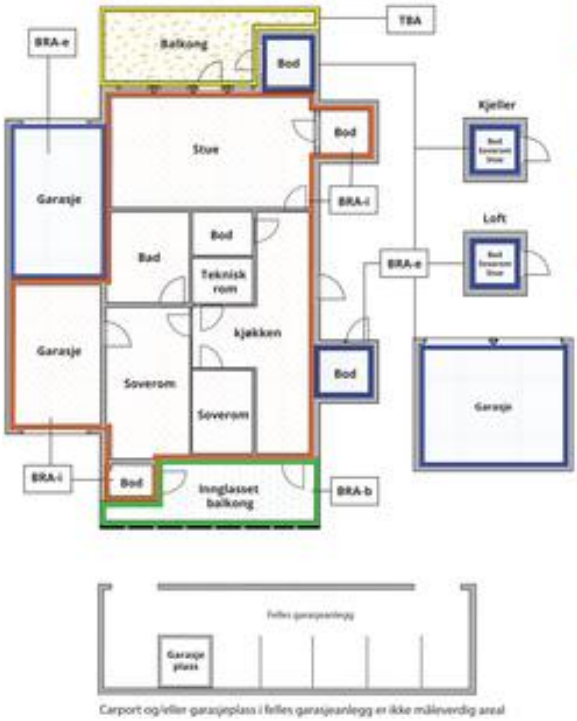
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	103	4		107	15
Kjeller		5		5	
SUM	**103**	**9**			**15**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, hovedbad, kjøkken, tre soverom, stue, spisestue	Utebod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm og to uteboder målt til ca 1,5 og 2 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Svein-Erik Skibrek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	94		57	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Enebakkvei 59

Hjemmelshaver
Foss Edel, Grinden Knut Aage

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
18-0128/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Enebakkvei 59, 1188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Svein-Erik Skibrek, Tore Reppen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Edel Foss i uskiftet bo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Edel Foss

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: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

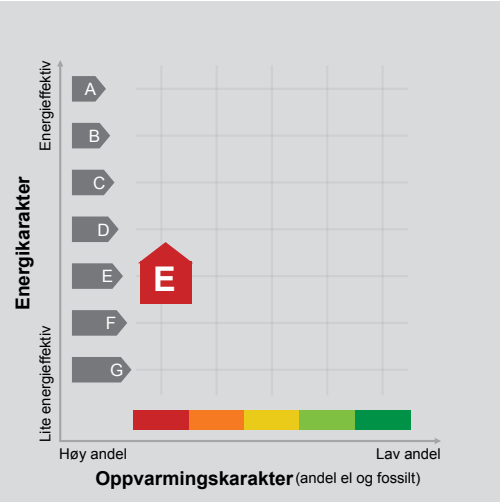
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0128/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81069964
Merkenummer	Energiattest-2025-228462
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Deres ref.: 9453886 Vår ref.: 5185-1-057 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda II Boligsameie
Organisasjonsnr:	981026047
Seksjonseier:	Foss (bo), Edel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Gamle Enebakkvei 59, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	168
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

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

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.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207848255
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	7 567 912,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208242644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	13 780 375,00
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: 6 502,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	273,03	

Vedlikeholdsfond	513,00
Varmtvann	183,10
Iinternett	526,00
Felleskostnader	5 006,93

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	153,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 621,-
Annen formue:	742,-
Gjeld:	125 422,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	43 579,58
Kapitalkostnader:	472,37

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	79 354,43
Kapitalkostnader:	630,79

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 933,99,-, 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Langerudhjemmet, Skullerudveien 45, Oslo (tidl. Langerud Sykehjem).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver
8. Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring
9. Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder
10. Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie
11. Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners
12. Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold
13. Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.
14. Fasaden på bygninger
15. Fartshumper i garasje anlegg
16. Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71)
17. Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker
18. Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier
19. Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året
20. Innhenting av tilbud for installasjon av varmepumpe (som fungerer også som air conditioner) for de som ønsker
21. Frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets årets underskudd føres mot egenkapital.]

Vedlegg

1. 5185 Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
2. 5185 Regnskap Skullerudhøgda II Boligsameie 2025.pdf
3. 2026 s5185 Oversikt varmtvann og trappevask.pdf
4. 5185 Skullerudhøgda II Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert satt til kr 541.896.

Styrets innstilling

Det var krevende arbeide for styret i 2025 og det vil være like krevende i året vi er inne i. Det er stadig utfordringer med likviditeten, det er juridiske prosesser på gang med tvangssalg og konflikt med leverandør.

Styret må kontinuerlig vurdere vedlikeholdsoppgaver ut fra økonomi for ikke å måtte ha en vesentlig økning i felleskostnadene.

Styret mener derfor at dette er en fornuftig godtgjørelse ut fra mange og krevende oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 541.896

Sak 7

Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres, men dagens likviditet gjør det ikke mulig å utføre disse uten ekstern finansiering. For å unngå ytterligere vedlikeholdsetterslep ber styret årsmøtet ta stilling til om sameiet skal ta opp lån for å sikre gjennomføring av de prioriterte tiltakene.

Oversikt over aktuelle vedlikeholdsoppgaver fremgår av styrets årsrapport.

For å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold anbefaler styret at sameiet tar opp et lån på **kr 5.000.000.**

Hvis årsmøtet i tillegg vedtar foreslåtte oppgaver i mottatte saker fra eiere utover det styret selv har på sin oppgavelisten for det kommende året, kan kostnadene øke betydelig og det kan da være behov for et større låneopptak eller en kapitalinnkreving.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner et låneopptakk på kr. 5 000 000,-.

Sak 8

Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å presisere reglene for ferdsel på grøntarealer og tydeliggjøre at det ikke er tillatt å kjøre, stoppe eller parkere på gress, plener eller plantefelt i sameiet.

Det foreslås derfor å erstatte dagens ordlyd i punkt 2.1:

Fra:
«Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt.»

Til:
«Det er forbudt å kjøre, stoppe eller parkere kjøretøy på sameiets plener, gressarealer og plantefelt. Forbudet

gjelder uansett formål og varighet. Unntak gjelder kun for kjøretøy som utfører arbeid på vegne av styret eller sameiet.»

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring.

Sak 9

Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter sier at styreleder velges for 1 år. Styret foreslår å endre dette til 2 år for å sikre bedre kontinuitet og mer stabilt styrearbeid. Erfaring viser at nye styreledere ofte trenger litt tid på å komme helt inn i rollen, og en toårig periode er også vanlig praksis i andre boligselskaper.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 10 endres fra:
«Leder tjenestegjør i ett år.»
til:
«Leder tjenestegjør i to år.»

Endringen trer i kraft etter årsmøtets godkjenning.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslåtte endring

Sak 10

Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å oppdatere vedtektene for å begrense korttidsutleie som kan medføre støy for naboer og økt slitasje på bygningsmassen.

Det foreslås derfor å legge til følgende setning i § 19:
«Disse reglene gjelder også for korttidsutleie av seksjonen, og slik utleie kan ikke overstige 60 døgn i året.»

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring.

Sak 11

Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er enkelte beboere som har tatt i bruk utvendige screeners for sol- og innsynsskjerming. Etter befaring har styret konkludert med at løsningene ikke er til sjenanse og bør tillates. For å sikre et enhetlig uttrykk i sameiet ønsker styret likevel å fastsette krav til både type og farge på slike screeners.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

§8-3 Utvendige screeners
Utvendige screeners er tillatt så lenge de oppfyller de tekniske og visuelle krav som styret til enhver tid fastsetter. Krav til utforming, montering, farge og øvrige spesifikasjoner publiseres på Vibbo. Det er kun tillatt å benytte løsninger som følger disse spesifikasjonene.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene.

Sak 12

Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved garasjevask hender det at kjøretøy, tilhengere eller annet utstyr ikke blir fjernet innen fristen. Dette forsinker vasken og påfører sameiet unødvendige kostnader når vaktmester må flytte gjenstander eller fjerne avfall. Styret ønsker derfor en tydelig bestemmelse i vedtektene som gir hjemmel for å fakturere ansvarlig seksjonseier.

Foreslått ny bestemmelse i vedtektene:

Ny § 21.8:
Seksjonseier plikter å fjerne kjøretøy, tilhenger og annet utstyr fra sin garasje- eller parkeringsplass ved varslet vask. Dersom dette ikke er gjort innen angitt frist, kan styret ilegge seksjonseier et gebyr i tillegg til kostnadene sameiet har ved å fjerne kjøretøy, utstyr eller avfall som er hensatt i strid med reglene.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene

Sak 13

Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.

Forslag fremmet av:
Anders Tesaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per dags dato ser mange av fasadene veldig dårlig ut, spesielt på de fleste fasader som peker mot vest.

Ser på innleie til og vaske garasjene er unødvendig, siden sameiet eier både traktor og feie/vaske apparat.

En annen god grunn til å la dette være, er at vann/fuktighet spiser av gipsen som er montert ved boder/garasjer.

Styrets innstilling
Det er allerede inngått en bindende avtale om garasjevask, og sameiet er dermed forpliktet til å gjennomføre tjenesten i henhold til avtalen. Fasadevask står på styrets gjøremålsliste og vurderes fortløpende ut fra økonomi og prioriterte behov. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar å stanse garasjevasken.

Forslag til vedtak
Forlaget er som følger: ingen gjennomføring av garasje vask, før det er midler i budsjettet til å gjennomføre fasade vask av alle fasader.

Mvh

Anders Tesaker

Linette Vik

Nina & Morten Olafsen

Sak 14

Fasaden på bygninger

Forslag fremmet av:
Nina Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ser ikke vedlikeholdt ut og fremstår som mosegrodd og ustelt. Det er faktisk flaut å se sameiet så lite velstelt.

Styrets innstilling
Styret er enige i at fasadene har behov for vedlikehold, og tiltaket står allerede på styrets gjøremålsliste. Arbeidet må likevel prioriteres ut fra sameiets økonomi og andre vedlikeholdsbehov. Et pålegg om å gjennomføre dette nå kan medføre behov for et større låneopptak eller kapitalinnkreving. Styret anbefaler

derfor at årsmøtet ikke vedtar ytterligere tiltak på dette tidspunktet, og at styret selv vurderer når fasadevask kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte i sammenheng med øvrig vedlikehold og økonomi.

Forslag til vedtak

Kanskje en spyling av fasaden kunne hjulpet?

Sak 15

Fartshumper i garasje anlegg

Forslag fremmet av:
Mads Lund Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I garasjeanlegget er det etablert asfalterte fartshumper som er høye og brå i utformingen, og plassert med omtrent 5 meters mellomrom. Humpene medfører at kjørehastigheten i praksis må reduseres til rundt 5 km/t for å unngå risiko for skade på kjøretøyets understell, til tross for at anlegget er skiltet med maksimal hastighet 15 km/t.

Fartshumper i garasjeanlegg er ikke en vanlig løsning i sammenlignbare anlegg. Den nåværende utformingen og plasseringen oppleves som lite hensiktsmessig og kan føre til økt slitasje eller skade på kjøretøy, særlig for biler med lav bakkeklaring. For enkelte kjøretøy kan fremkommeligheten i anlegget være utfordrende.

Styrets innstilling

Tilsvarende forslag har tidligere vært fremmet og blitt nedstemt. Styret ønsker å ivareta sikker ferdsel i garasjeanlegget, og fartshumpene er etablert for å redusere hastigheten og øke sikkerheten. Ved lav hastighet medfører humpene ikke skade på kjøretøy. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar endringer i eksisterende løsning.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret foretar en gjennomgang av fartshumpene i garasjeanlegget, med vurdering av om høyde, bratthet og antall kan reduseres, eller om enkelte humper kan erstattes med en mer skånsom løsning. Hensikten er å bedre fremkommeligheten og redusere risiko for skade på kjøretøy.

Sak 16

Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71)

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heisen i GE69 (installert desember 2020, merke KONE) avgir et svært høyt pip ved trykk på etasje/lukk/åpne knapper inne i heisen. Lydnivået er så kraftig at det høres tydelig inne i leiligheter flere boenheter unna heissjakten. Lyden er gjennomgående hørbar gjennom dagen og siden de fleste trykker mange ganger på knapper for å lukke døren raskere, så høres det pip, pip, pip mange ganger daglig inne i hver leilighet som har dør ut mot gangen der heisen er.

Lydsignal i heis er nødvendig av hensyn til universell utforming, men det er ikke krav om at volumet skal være høyere enn funksjonelt nødvendig.

Til sammenligning har nabosameiet en KONE-heis (annen modell) uten tilsvarende høyt lydnivå. Dette indikerer at volum kan være justerbart eller satt høyere enn nødvendig i GE69.

KONE-heiser har normalt justerbart lydnivå via servicemeny, inkludert volum for knappebekreftelse og øvrige lydsignaler. Det fremstår derfor som sannsynlig at volum kan reguleres uten større tekniske inngrep.

Formålet med saken er ikke å fjerne lydsignalene, men å få justert lydnivået til et hensiktsmessig nivå som fortsatt ivaretar funksjon og tilgjengelighet.

Styrets innstilling

Justering av lydnivå i heisene er et driftsspørsmål som ligger innenfor styrets forvaltningsansvar og egner seg derfor ikke som en sak for avstemming på årsmøtet. Styret vil be heisleverandøren vurdere lydnivået ved neste planlagte service, slik at sameiet unngår ekstra kostnader ved en egen bestilling kun for dette. Dersom det er mulig å redusere lydnivået uten at funksjonalitet eller krav til universell utforming påvirkes, vil justering bli utført.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret kontakter heisleverandør for å undersøke og om mulig justere lydnivået på heisens knappebekreftelse og etasjevarsling i GE69 og eventuelt GE71 (om samme problem er tilstede der) til et lavere, funksjonelt nivå.

Sak 17

Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har innført et nytt system for håndtering av vedlikeholdssaker. For å sikre god oversikt og tydelig kommunikasjon mellom styret og beboere, er det hensiktsmessig at innmeldte saker får en entydig referanse.

I dag kan det oppstå uklarhet i dialogen om hvilke saker det vises til, særlig når flere forhold er meldt inn over tid. Uten saksnummer kan det bli vanskelig å følge opp status, avklare om saken er under behandling eller ferdigstilt, og sikre effektiv kommunikasjon.

Det foreslås derfor at alle innmeldte vedlikeholdssaker registreres med et saksnummer, som oppgis til melder ved mottak av saken og benyttes i videre dialog.

Formålet er å forenkle kommunikasjonen, styrke oversikten og bidra til mer effektiv oppfølging.

Styrets innstilling

Styret ser behovet for tydelig kommunikasjon, men mener at en ordning med individuelle saksnummer på alle innmeldte vedlikeholdshenvendelser ikke er praktisk gjennomførbar innenfor dagens systemer og vil skape merarbeid uten reell nytteverdi. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at dagens rutiner videreføres.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret registrerer innmeldte vedlikeholdssaker med saksnummer og oppgir dette til melder for bruk i videre kommunikasjon.

Sak 18

Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangspartiene i noen av blokkene er malt i lyse farger. Ved skader, tagging eller slitasje, finnes det i dag ikke tilgjengelig maling på lager, noe som gjør at mindre utbedringer ikke kan utføres fortløpende.

Manglende tilgang på korrekt farge medfører at både vaktmester og eventuelle frivillige tiltak stoppes av praktiske årsaker. Små skader og merker blir derfor stående over tid, selv om de relativt enkelt kunne vært utbedret.

Det foreslås at sameiet til enhver tid har et mindre lager av korrekt malingsfarge for de ulike oppgangene, slik at vaktmester kan utføre løpende vedlikehold ved behov. Dette vil også gjøre det mulig å gjennomføre mindre dugnadsbaserte oppfriskninger etter godkjenning fra styret.

Tiltaket innebærer ikke vedtak om full oppmaling av oppganger, men kun å sikre praktisk tilgang til nødvendig vedlikeholdsmateriell.

Styrets innstilling

Styret forstår ønsket og behovet for jevnere vedlikehold av inngangspartiene, men alle tiltak påvirker sameiets økonomi. En ordning med lagring av maling i sameiet vil i tillegg medføre praktiske utfordringer knyttet til oppbevaring, ansvar og kontroll. Maling har begrenset holdbarhet og må lagres riktig for å unngå at den blir ubrukelig, og en felles ordning innebærer dessuten HMSutfordringer, ansvar for riktig bruk samt risiko for feil fargebruk og ujevne resultater. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at vedlikehold fortsatt håndteres innenfor de etablerte rutinene og slik styret vurderer det mest hensiktsmessig og nødvendig i prioriteringen av vedlikehold.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret sørger for innkjøp og lagring av et begrenset antall spann med korrekt malingsfarge til bruk for løpende vedlikehold av vegger og lister i inngangspartier.

Sak 19

Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året

Forslag fremmet av:
Linette Vik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per 1. januar 2026 betaler en leilighet på ca. 50 kvm kr 323,21 per måned for rengjøring av fellesarealer fire ganger per måned.

Dagens renhold omfatter i hovedsak gulv, trapper og heis der disse finnes. Gulvlister blir aldri vasket og gjennom årene har det samlet seg store mengder synlig, overfladisk smuss og skitt som er særlig ille i inngangspartier med lyse vegger der man ser sorte skitne partier opp langs veggene som heller aldri blir vasket. Også på utsiden av inngangspartiet er det skittent på vegg rundt ringeklokker og på dører. Og det er aldri noen som vasker dette bort.

Det foreslås derfor at sameiet innfører én ekstra rengjøringsdag to ganger i året, begrenset til vask av gulvlister i alle etasjer samt enkel, overflatisk rengjøring av vegger i indre og ytre inngangsparti begrenset til smuss som lar seg fjerne med normal vask, inkludert rundt dør og ringeklokker.

Det er ikke snakk om omfattende tung veggvask, men en begrenset gjennomgang for å fjerne det verste av opparbeidet overflatesmuss slik at blokkene fremstår velholdte over tid.

En slik ordning antas å utgjøre en moderat kostnad per seksjon, anslagsvis i størrelsesorden ca 150 kroner per år for en leilighet på rundt 50 kvm, avhengig av innhentet tilbud. Vil selvsagt bare gjelde de blokker som har felles inngangsparti.

Styrets innstilling
Styret forstår ønsket om bedre renhold av fellesarealene, men ekstra rengjøring vil medføre økte kostnader for sameiet. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at renhold fortsatt prioriteres og styres innenfor eksisterende avtaler og økonomiske rammer.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret innhenter pristilbud og etablerer en fast ordning med én ekstra rengjøringsdag to ganger årlig i tråd med beskrivelsen ovenfor.

Sak 20

Innhenting av tilbud for installasjon av varmepumpe (som fungerer også som air conditioner) for de som ønsker

Forslag fremmet av:
Alia Hammami

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å innhente tilbud og tilrettelegge for felles avtale med leverandør om installasjon av varmepumpe/airconditioner for de beboere som ønsker det.

Løsningen bør utføres slik at både innvendige og utvendige deler monteres på en fagmessig og estetisk tilfredsstillende måte, og i tråd med byggets fasade og tekniske forskrifter.

Argumenter for forslaget:

Bedre komfort: Mulighet for kjøling på varme sommerdager og jevn varme vinterstid.

Energibesparelse: Moderne varmepumper reduserer strømforbruket til oppvarming betydelig.

Felles kvalitetsstandard: En samlet prosess sikrer lik utførelse, god fasadetilpasning og bedre priser gjennom felles innkjøp.

Kan gi verdiøkning: Boliger med installert varmepumpe oppfattes som mer attraktive og energieffektive.

I valg av varmepumpe som godkjennes bør det tas hensyn til støynivå. Varmepumper avgir noe lyd, men moderne enheter har lavt støynivå, og riktig montering vil redusere sjenanse.

Kostnad: Installering bør være frivillig, men hver beboer som ønsker deltagelse må dekke egen andel av kostnadene.

Styrets innstilling
Styret viser til at installasjon av varmepumper ikke er tillatt i henhold til vedtektene §3, og at et unntak eller en endring krever en vedtektsendring. Saken har tidligere vært behandlet av årsmøtet og ble da nedstemt på grunn av risiko for støy, vibrasjoner og avrenning fra utendørsenheter som kan skade bygningsmassen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

Innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører om installasjon av varmepumper/aircondition.

Utarbeide retningslinjer for montering og plassering av utendørsenheter.

Tilrettelegge for at interesserte seksjonseiere kan delta i en felles installasjonsavtale med leverandør.

Sak 21

Frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I etterkant av fjorårets ekstraordinære årsmøte om innglassing av balkonger/terrasser, har styret registrert at flere seksjonseiere misforstod hva det ble stemt over. Mange stemte imot fordi de selv ikke ønsket innglassing, mens forslaget gjaldt hvorvidt de som *ønsket* innglassing skulle få anledning til å gjennomføre tiltaket for egen kostnad.

For å sikre en tydelig beslutning legger styret derfor frem saken på nytt.

Styrets innstilling
Sameiet åpner for **frivillig** innglassing av balkonger og terrasser basert på én felles godkjent løsning for hele sameiet.

- Hver seksjonseier kan, på egen kostnad, etablere innglassing dersom tiltaket godkjennes av kommunen.
- Styret har ansvar for at det utarbeides og sendes én samlet byggesøknad for fasadeendringen.
- Innglassing skal utføres i tråd med de tekniske og visuelle spesifikasjonene som følger av den godkjente løsningen.
- Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret.
- Sameiet dekker alle kostnader knyttet til selve søknadsprosessen.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner styrets innstilling.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire øvrige medlemmer samt to varamedlemmer. De nominerte kandidatene i innkallingen er innstilt av valgkomiteen, som består av Morten Andenes, Agnes Sofie WahlTvenge og Soufiane Homrani.

Nestleder Inge Aukrust og styremedlem Jørgen Marius Fjeld er ikke på valg i år.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Lars Egil Sætrang

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

- Liss Mari Hansen
- Stig Andersen

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

- Julie Marie Dalset-Haby
- Kathrine Young Wergeland

Styrets årsrapport

Det har vært et meget krevende år og det blir også slik i styreåret 2026.

Rettslige saker, både som er avsluttet og som ser ut til å starte opp nå i år.

Grunnet at vi ble påført store vannlekkasjer fra leverandøren Protan som ikke har tatt ansvar for de de har gjort har det vært svært presset økonomi/likviditet. Dette har medført at vi har måtte holde igjen både pågående utbedringsarbeider og ikke har fått utført andre viktige arbeider. Med stadig større etterslep må styret gjere vurderinger rundt økning av felleskostnader dersom ikke krav vi har mot Protan fører frem. En rettslig prosess kan ta tid slik at det ikke avsluttes i år.

Styret har en god sammensetning og jobber godt sammen for å gjøre det beste ut av situasjonen som til tider har vært svært alvorlig.

Selv de daglige oppgavene med henvendelser på epost/meldinger og telefoner fra beboere, leverandører og myndighetene sammen med daglige rutiner rundt fakturahåndtering og økonomi medfører stor arbeidsmengde.

Forsikringssaker krever en god del oppfølging og saker tar lang tid å få avsluttet både for styret og beboerne det gjelder.

Vi har tross de ekstra utfordringene vi har hatt fått utført ganske mye oppgaver rundt utbedringer og vedlikehold.

Det er mye som nå står på listen over saker som må utføres og det vil også i år kreve mye vurdering og prioritering fra styrets side.

Styret har vedtatt å heretter gå over til at når noe skal skiftes så kjøpes det kun inn vanlige postkasser med nøkkel og vanlig postkasseskilt som beboere selv enkelt kan bestille over nett.

Utførte aktiviteter:

Antall styremøter: 12 + konstituerende møte, budsjettmøte, beboermøter, møter med leverandører og andre i forbindelse med tilbud og andre saker i forbindelse med sameiet.

Utførte oppgaver det siste styreåret:

- Ferdiggjort utbedring av leiligheten som ble rammet av stor vannlekkasje
- Fortsatt prosjektet med utskiftning av stoppekraner
- Fortsatt prosjektet med utskiftnings av inngangsdører til leiligheter
- Har startet med utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Gjennomgått noen leverandøravtaler og gjort endringer med tanke på lavere kostnader
- Befaring av boligmassen med Selvaag Prosjekt (nå: Favn)
- Hatt rettslig prosess for tvangssalg av seksjon, siste ankemulighet er nå avvist slik at dommen er rettskraftig
- Forberedt prosess mott leverandøren Protan når det gjelder påførte store vannlekkasjer i 2024
- Oppfølging av diverse forsikringssaker
- Utbedringer etter tidligere utskiftning av trappeneser (reklamasjonssak)
- Befaringer i forbindelse med ventilasjon i samtlige 96 leiligheter i Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Fikk kontrollert og utbedret teglstein/vegger som begynte å falle ned
- Utrulling av Unloc/OBOS Nøkkelen for blokkenes inngangsdør. Vil utvides til sameiets andre dører etterhvert som det er fornuftig

- Utbedringer avfallsbrønner der det var nødvendig
- Utført årlig garasjevask som sameiet nå har avtale for de nærmeste årene
- Gjennomført dugnad
- Fulgt opp klager fra beboere og sendt ut advarsler til eiere gjennom året. I hovedsak gjelder dette forskjellig type støy og noen ganger sjenerende lukt
- Gjennomførte prosjekt rundt eventuell innglassing av balkonger og terrasser og gjennomførte digitalt ekstraordinært årsmøte om dette
- Utbedret avvik etter kontroll/tilsyn av de elektriske anleggene i sameiet, bl.a. elbil ladingen
- Prøvd å få løst problemer med defekte postkasseskilter og problemer med opplåsing med brikke. Det er ikke lenger mulig å få nye digitale postkasseskilt til løsningen som er benyttet
- Styret inngikk avtale om Norgesstrøm for alt felles i sameiet
- Utbedret garasjeporter, mottakere, porter og dører
- Utbedret rekkverk/håndtak og gulvbelegg (sklisikring) i lavblokkene/rekkehusene
- Kontroll av lekeplassene og utbedring av innmeldte avvik

Budsjettsaker/gjøremål i tiden fremover, helst i 2026 dersom økonomien tillater det:

- Skifte takene som gjenstår, dvs Gamle Enebakkvei 69 og 71
- Iverksette utbedringer ventilasjon i Gamle Enebakkvei 69 og 71 (bekostes av eier av seksjonene)
- Fasadevask
- Maling av treverk under rekkehusene
- Redusere størrelsen på tujaer på grillplass midt i sameiet
- Utskiftning defekte elektroniske låser i dører
- Prosess for å få erstatning fra leverandøren Protan, vil muligens ende opp i rettsak
- Fortsette og få fullført utskiftning av defekte stoppekraner som ble meldt inn innen fristen
- Fortsette utskifting av dører til leilighetene
- Reforhandle forsikringsavtale når de siste avklaringer i saken med Protan er utført
- Vurdere utskiftning av røykavtrekk (takluker) øverste etasje i blokkene
- Styret gjer vurderinger rundt beredskapsplaner i forbindelse med at 2026 er satt som totalberedskapsåret av regjeringen
- Prosjekt for å vurdere sameiets brannvarslingssystem og innhente informasjon og tilbud for å få dette forbedret
- Kontrollere ventilasjon i fellesområdene i Gamle Enebakkvei 69 og 71

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, herunder tilskudd fra kommunen og Enova for energikartlegging (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reparasjon og vedlikehold av bygninger som følge av vannlekkasjer fra tak.

I løpet av året oppsto det uforutsette kostnader knyttet til påførte vannlekkasjer i 2024, juridiske prosesser og vedlikeholdsbehov som måtte iverksettes til tross for en krevende likviditetssituasjon. Dette har bidratt til årets negative resultat. Styret vurderer økonomien som anstrengt, men under kontroll, og det er iverksatt tiltak for å redusere kostnader i kommende periode.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -87 941,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.01.2026.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981026047, KLIENTNR. 5185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 638 601	13 929 835	14 582 493	15 110 000
Ladeinntekter elbil		7 912	0	1 500	6 200
Andre inntekter	3	370 830	66 840	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 017 344**	**13 996 676**	**14 653 993**	**15 186 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-104 182	-62 745	-74 182	-78 575
Styrehonorar	5	-496 112	-445 000	-526 112	-541 896
Avskrivninger	14	-100 792	-108 698	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 125	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-389 033	-371 260	-393 000	-410 685
Konsulenthonorar		-1 358 103	-247 756	-85 000	-135 000
Drift og vedlikehold	7	-3 119 095	-7 045 998	-1 068 000	-1 070 490
Forsikringer		-809 210	-728 678	-950 000	-1 064 000
Kommunale avgifter	8	-2 947 151	-2 719 872	-3 114 000	-3 276 879
Andre anlegg	9	-743 096	-703 971	-640 000	-640 000
Kostnader underutvalg		-4 817	3 321	0	0
Energi/fyring	10	-30 233	-62 982	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 227 755	-1 928 464	-1 610 000	-1 658 300
Andre driftskostnader	11	-2 283 165	-3 411 042	-2 252 400	-2 346 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 628 743**	**-17 848 271**	**-10 868 694**	**-11 378 305**
DRIFTSRESULTAT		**1 388 601**	**-3 851 595**	**3 785 299**	**3 807 895**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 401	28 626	0	0
Finanskostnader	13	-1 497 153	-1 364 283	-2 550 000	-1 383 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 470 752**	**-1 335 657**	**-2 550 000**	**-1 383 360**
ÅRSRESULTAT		**-82 151**	**-5 187 252**	**1 235 299**	**2 424 535**
Overføringer:					
Udekket tap:		-82 151	-5 187 252		

Protokoll til årsmøte 2026 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Langerudhjemmet, Skullerudveien 45, Oslo (tidl. Langerud Sykehjem).

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lars Egil Sætrang er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets årets underskudd føres mot egenkapital.]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert satt til kr 541.896.

Styrets innstilling
Det var krevende arbeide for styret i 2025 og det vil være like krevende i året vi er inne i. Det er stadig utfordringer med likviditeten, det er juridiske prosesser på gang med tvangssalg og konflikt med leverandør.

Styret må kontinuerlig vurdere vedlikeholdsoppgaver ut fra økonomi for ikke å måtte ha en vesentlig økning i felleskostnadene.

Styret mener derfor at dette er en fornuftig godtgjørelse ut fra mange og krevende oppgaver.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 541.896
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver

Sameiet har flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres, men dagens likviditet gjør det ikke mulig å utføre disse uten ekstern finansiering. For å unngå ytterligere vedlikeholdsetterslep ber styret årsmøtet ta stilling til om sameiet skal ta opp lån for å sikre gjennomføring av de prioriterte tiltakene.

Oversikt over aktuelle vedlikeholdsoppgaver fremgår av styrets årsrapport.

For å redusere etterslepet og sikre fremdrift i nødvendig vedlikehold anbefaler styret at sameiet tar opp et lån på **kr 5.000.000.**

Hvis årsmøtet i tillegg vedtar foreslåtte oppgaver i mottatte saker fra eiere utover det styret selv har på sin oppgavelisten for det kommende året, kan kostnadene øke betydelig og det kan da være behov for et større låneopptak eller en kapitalinnkreving.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner et låneopptakk på kr. 5 000 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av husordensreglene – § 2.1 Kjøring

Styret ønsker å presisere reglene for ferdsel på grøntarealer og tydeliggjøre at det ikke er tillatt å kjøre, stoppe eller parkere på gress, plener eller plantefelt i sameiet.

Det foreslås derfor å erstatte dagens ordlyd i punkt 2.1:

Fra:
«Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt.»

Til:
«Det er forbudt å kjøre, stoppe eller parkere kjøretøy på sameiets plener, gressarealer og plantefelt. Forbudet gjelder uansett formål og varighet. Unntak gjelder kun for kjøretøy som utfører arbeid på vegne av styret eller sameiet.»

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner foreslått endring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring – § 10 Valgperiode for styreleder

Dagens vedtekter sier at styreleder velges for 1 år. Styret foreslår å endre dette til 2 år for å sikre bedre kontinuitet og mer stabilt styrearbeid. Erfaring viser at nye styreledere ofte trenger litt tid på å komme helt inn i rollen, og en toårig periode er også vanlig praksis i andre boligselskaper.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 10 endres fra:
«Leder tjenestegjør i ett år.»
til:
«Leder tjenestegjør i to år.»

Endringen trer i kraft etter årsmøtets godkjenning.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner foreslåtte endring
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Vedtektsendring – § 19 Tilføyelse om korttidsutleie

Styret ønsker å oppdatere vedtektene for å begrense korttidsutleie som kan medføre støy for naboer og økt slitasje på bygningsmassen.

Det foreslås derfor å legge til følgende setning i § 19:
«Disse reglene gjelder også for korttidsutleie av seksjonen, og slik utleie kan ikke overstige 60 døgn i året.»

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner foreslått endring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Ny vedtektsbestemmelse – § 8-3 Utvendige screeners

Det er enkelte beboere som har tatt i bruk utvendige screeners for sol- og innsynsskjerming. Etter befaring har styret konkludert med at løsningene ikke er til sjenanse og bør tillates. For å sikre et enhetlig uttrykk i sameiet ønsker styret likevel å fastsette krav til både type og farge på slike screeners.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

§8-3 Utvendige screeners
Utvendige screeners er tillatt så lenge de oppfyller de tekniske og visuelle krav som styret til enhver tid fastsetter. Krav til utforming, montering, farge og øvrige spesifikasjoner publiseres på Vibbo. Det er kun tillatt å benytte løsninger som følger disse spesifikasjonene.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene.

✓ **Vedtatt.**

12. Ny vedtektsbestemmelse – § 21.8 Fjerning av kjøretøy ved renhold

Ved garasjevask hender det at kjøretøy, tilhengere eller annet utstyr ikke blir fjernet innen fristen. Dette forsinker vasken og påfører sameiet unødvendige kostnader når vaktmester må flytte gjenstander eller fjerne avfall. Styret ønsker derfor en tydelig bestemmelse i vedtektene som gir hjemmel for å fakturere ansvarlig seksjonseier.

Foreslått ny bestemmelse i vedtektene:
Ny § 21.8:
Seksjonseier plikter å fjerne kjøretøy, tilhenger og annet utstyr fra sin garasje- eller parkeringsplass ved varslet vask. Dersom dette ikke er gjort innen angitt frist, kan styret ilegge seksjonseier et gebyr i tillegg til kostnadene sameiet har ved å fjerne kjøretøy, utstyr eller avfall som er hensatt i strid med reglene.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene

✓ **Vedtatt.**

13. Ingen garasje vask før alle fasader har blitt vasket.

Fremmet av: Anders Tesaker

Per dags dato ser mange av fasadene veldig dårlig ut, spesielt på de fleste fasader som peker mot vest.

Ser på innleie til og vaske garasjene er unødvendig, siden sameiet eier både traktor og feie/vaske apparat.

En annen god grunn til å la dette være, er at vann/fuktighet spiser av gipsen som er montert ved boder/garasjer.

Styrets innstilling
Det er allerede inngått en bindende avtale om garasjevask, og sameiet er dermed forpliktet til å gjennomføre tjenesten i henhold til avtalen. Fasadevask står på styrets gjøremålsliste og vurderes fortløpende ut fra økonomi og prioriterte behov. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar å stanse garasjevasken.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Fasaden på bygninger

Fremmet av: Nina Olafsen

Det ser ikke vedlikeholdt ut og fremstår som mosegrodd og ustelt. Det er faktisk flaut å se sameiet så lite velstelt.

Styrets innstilling
Styret er enige i at fasadene har behov for vedlikehold, og tiltaket står allerede på styrets gjøremålsliste. Arbeidet må likevel prioriteres ut fra sameiets økonomi og andre vedlikeholdsbehov. Et pålegg om å gjennomføre dette nå kan medføre behov for et større låneopptak eller kapitalinnkreving. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar ytterligere tiltak på dette tidspunktet, og at styret selv vurderer når fasadevask kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte i sammenheng med øvrig vedlikehold og økonomi.

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

15. Fartshumper i garasje anlegg

Fremmet av: Mads Lund Johansen

I garasjeanlegget er det etablert asfalterte fartshumper som er høye og brå i utformingen, og plassert med omtrent 5 meters mellomrom. Humpene medfører at kjørehastigheten i praksis må reduseres til rundt 5 km/t for å unngå risiko for skade på kjøretøyets understell, til tross for at anlegget er skiltet med maksimal hastighet 15 km/t.

Fartshumper i garasjeanlegg er ikke en vanlig løsning i sammenlignbare anlegg. Den nåværende utformingen og plasseringen oppleves som lite hensiktsmessig og kan føre til økt slitasje eller skade på kjøretøy, særlig for biler med lav bakkeklaring. For enkelte kjøretøy kan fremkommeligheten i anlegget være utfordrende.

Styrets innstilling
Tilsvarende forslag har tidligere vært fremmet og blitt nedstemt. Styret ønsker å ivareta sikker ferdsel i garasjeanlegget, og fartshumpene er etablert for å redusere hastigheten og øke sikkerheten. Ved lav hastighet medfører humpene ikke skade på kjøretøy. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke vedtar endringer i eksisterende løsning.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Årsmøte ønsket nye skilter med redusert hastighet.**

16. Undersøkelse og justering av lydnivå i heis (GE69 og eventuelt GE71)

Fremmet av: Linette Vik

Heisen i GE69 (installert desember 2020, merke KONE) avgir et svært høyt pip ved trykk på etasje/lukk/åpne knapper inne i heisen. Lydnivået er så kraftig at det høres tydelig inne i leiligheter flere boenheter unna heissjakten. Lyden er gjennomgående hørbar gjennom dagen og siden de fleste trykker mange ganger på knapper for å lukke døren raskere, så høres det pip, pip, pip mange ganger daglig inne i hver leilighet som har dør ut mot gangen der heisen er.

Lydsignal i heis er nødvendig av hensyn til universell utforming, men det er ikke krav om at volumet skal være høyere enn funksjonelt nødvendig.

Til sammenligning har nabosameiet en KONE-heis (annen modell) uten tilsvarende høyt lydnivå. Dette indikerer at volum kan være justerbart eller satt høyere enn nødvendig i GE69.

KONE-heiser har normalt justerbart lydnivå via servicemeny, inkludert volum for knappebekreftelse og øvrige lydsignaler. Det fremstår derfor som sannsynlig at volum kan reguleres uten større tekniske inngrep.

Formålet med saken er ikke å fjerne lydsignalene, men å få justert lydnivået til et hensiktsmessig nivå som fortsatt ivaretar funksjon og tilgjengelighet.

Styrets innstilling
Justering av lydnivå i heisene er et driftsspørsmål som ligger innenfor styrets forvaltningsansvar og egner seg derfor ikke som en sak for avstemming på årsmøtet. Styret vil be heisleverandøren vurdere lydnivået ved neste planlagte service, slik at sameiet unngår ekstra kostnader ved en egen bestilling kun for dette. Dersom det er mulig å redusere lydnivået uten at funksjonalitet eller krav til universell utforming påvirkes, vil justering bli utført.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret kontakter heisleverandør for å undersøke og om mulig justere lydnivået på heisens knappebekreftelse og etasjevarsling i GE69 og eventuelt GE71 (om samme problem er tilstede der) til et lavere, funksjonelt nivå.
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Innføring av saksnummer ved innmeldte vedlikeholdssaker

Fremmet av: Linette Vik

Sameiet har innført et nytt system for håndtering av vedlikeholdssaker. For å sikre god oversikt og tydelig kommunikasjon mellom styret og beboere, er det hensiktsmessig at innmeldte saker får en entydig referanse.

I dag kan det oppstå uklarhet i dialogen om hvilke saker det vises til, særlig når flere forhold er meldt inn over tid. Uten saksnummer kan det bli vanskelig å følge opp status, avklare om saken er under behandling eller ferdigstilt, og sikre effektiv kommunikasjon.

Det foreslås derfor at alle innmeldte vedlikeholdssaker registreres med et saksnummer, som oppgis til melder ved mottak av saken og benyttes i videre dialog.

Formålet er å forenkle kommunikasjonen, styrke oversikten og bidra til mer effektiv oppfølging.

Styrets innstilling
Styret ser behovet for tydelig kommunikasjon, men mener at en ordning med individuelle saksnummer på alle innmeldte vedlikeholdshenvendelser ikke er praktisk gjennomførbar innenfor dagens systemer og vil skape merarbeid uten reell nytteverdi. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at dagens rutiner videreføres.

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

18. Tilgjengelig maling for løpende vedlikehold av inngangspartier

Fremmet av: Linette Vik

Inngangspartiene i noen av blokkene er malt i lyse farger. Ved skader, tagging eller slitasje, finnes det i dag ikke tilgjengelig maling på lager, noe som gjør at mindre utbedringer ikke kan utføres fortløpende.

Manglende tilgang på korrekt farge medfører at både vaktmester og eventuelle frivillige tiltak stoppes av praktiske årsaker. Små skader og merker blir derfor stående over tid, selv om de relativt enkelt kunne vært utbedret.

Det foreslås at sameiet til enhver tid har et mindre lager av korrekt malingsfarge for de ulike oppgangene, slik at vaktmester kan utføre løpende vedlikehold ved behov. Dette vil også gjøre det mulig å gjennomføre mindre dugnadsbaserte oppfriskninger etter godkjenning fra styret.

Tiltaket innebærer ikke vedtak om full oppmaling av oppganger, men kun å sikre praktisk tilgang til nødvendig vedlikeholdsmateriell.

Styrets innstilling
Styret forstår ønsket og behovet for jevnere vedlikehold av inngangspartiene, men alle tiltak påvirker sameiets økonomi. En ordning med lagring av maling i sameiet vil i tillegg medføre praktiske utfordringer knyttet til oppbevaring, ansvar og kontroll. Maling har begrenset holdbarhet og må lagres riktig for å unngå at den blir ubrukelig, og en felles ordning innebærer dessuten HMSutfordringer, ansvar for riktig bruk samt risiko for feil fargebruk og ujevne resultater. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at vedlikehold fortsatt håndteres innenfor de etablerte rutinene og slik styret vurderer det mest hensiktsmessig og nødvendig i prioriteringen av vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret sørger for innkjøp og lagring av et begrenset antall spann med korrekt malingsfarge til bruk for løpende vedlikehold av vegger og lister i inngangspartier.
>
> ✓ **Vedtatt.**

19. Innføring av ekstra rengjøring av fellesarealer - kun en dag to ganger i året

Fremmet av: Linette Vik

Per 1. januar 2026 betaler en leilighet på ca. 50 kvm kr 323,21 per måned for rengjøring av fellesarealer fire ganger per måned.

Dagens renhold omfatter i hovedsak gulv, trapper og heis der disse finnes. Gulvlister blir aldri vasket og gjennom årene har det samlet seg store mengder synlig, overfladisk smuss og skitt som er særlig ille i inngangspartier med lyse vegger der man ser sorte skitne partier opp langs veggene som heller aldri blir vasket. Også på utsiden av inngangspartiet er det skittent på vegg rundt ringeklokker og på dører. Og det er aldri noen som vasker dette bort.

Det foreslås derfor at sameiet innfører én ekstra rengjøringsdag to ganger i året, begrenset til vask av gulvlister i alle etasjer samt enkel, overflatisk rengjøring av vegger i indre og ytre inngangsparti begrenset til smuss som lar seg fjerne med normal vask, inkludert rundt dør og ringeklokker.

Det er ikke snakk om omfattende tung veggvask, men en begrenset gjennomgang for å fjerne det verste av opparbeidet overflatesmuss slik at blokkene fremstår velholdte over tid.

En slik ordning antas å utgjøre en moderat kostnad per seksjon, anslagsvis i størrelsesorden ca 150 kroner per år for en leilighet på rundt 50 kvm, avhengig av innhentet tilbud. Vil selvsagt bare gjelde de blokker som har felles inngangsparti.

Styrets innstilling
Styret forstår ønsket om bedre renhold av fellesarealene, men ekstra rengjøring vil medføre økte kostnader for sameiet. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, og at renhold fortsatt prioriteres og styres innenfor eksisterende avtaler og økonomiske rammer.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret innhenter pristilbud og etablerer en fast ordning med én ekstra rengjøringsdag to ganger årlig i tråd med beskrivelsen ovenfor.

✔ Vedtatt.

20. Innhenting av tilbud for installasjon av varmepumpe (som fungerer også som air conditioner) for de som ønsker

Fremmet av: Alia Hammami

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å innhente tilbud og tilrettelegge for felles avtale med leverandør om installasjon av varmepumpe/airconditioner for de beboere som ønsker det.

Løsningen bør utføres slik at både innvendige og utvendige deler monteres på en fagmessig og estetisk tilfredsstillende måte, og i tråd med byggets fasade og tekniske forskrifter.

Argumenter for forslaget:

Bedre komfort: Mulighet for kjøling på varme sommerdager og jevn varme vinterstid.

Energibesparelse: Moderne varmepumper reduserer strømforbruket til oppvarming betydelig.

Felles kvalitetsstandard: En samlet prosess sikrer lik utførelse, god fasadetilpasning og bedre priser gjennom felles innkjøp.

Kan gi verdiøkning: Boliger med installert varmepumpe oppfattes som mer attraktive og energieffektive.

I valg av varmepumpe som godkjennes bør det tas hensyn til støynivå. Varmepumper avgir noe lyd, men moderne enheter har lavt støynivå, og riktig montering vil redusere sjenanse.

Kostnad: Installering bør være frivillig, men hver beboer som ønsker deltagelse må dekke egen andel av kostnadene.

Styrets innstilling
Styret viser til at installasjon av varmepumper ikke er tillatt i henhold til vedtektene §3, og at et unntak eller en endring krever en vedtektsendring. Saken har tidligere vært behandlet av årsmøtet og ble da nedstemt på grunn av risiko for støy, vibrasjoner og avrenning fra utendørsenheter som kan skade bygningsmassen.

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

21. Frivillig innglassing av balkonger og terrasser

I etterkant av fjorårets ekstraordinære årsmøte om innglassing av balkonger/terrasser, har styret registrert at flere seksjonseiere misforstod hva det ble stemt over. Mange stemte imot fordi de selv ikke ønsket innglassing, mens forslaget gjaldt hvorvidt de som *ønsket* innglassing skulle få anledning til å gjennomføre tiltaket for egen kostnad.

For å sikre en tydelig beslutning legger styret derfor frem saken på nytt.

Styrets innstilling
Sameiet åpner for **frivillig** innglassing av balkonger og terrasser basert på én felles godkjent løsning for hele sameiet.

- Hver seksjonseier kan, på egen kostnad, etablere innglassing dersom tiltaket godkjennes av kommunen.
- Styret har ansvar for at det utarbeides og sendes én samlet byggesøknad for fasadeendringen.

- Innglassing skal utføres i tråd med de tekniske og visuelle spesifikasjonene som følger av den godkjente løsningen.
- Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning fra styret.
- Sameiet dekker alle kostnader knyttet til selve søknadsprosessen.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styrets innstilling.

✓ **Vedtatt.**

22. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire øvrige medlemmer samt to varamedlemmer. De nominerte kandidatene i innkallingen er innstilt av valgkomiteen, som består av Morten Andenes, Agnes Sofie WahlTvenge og Soufiane Homrani.

Nestleder Inge Aukrust og styremedlem Jørgen Marius Fjeld er ikke på valg i år.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stig Andersen
Liss Mari Hansen

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen
Liss Mari Hansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Julie Marie Dalset-Haby
Kathrine Young Wergeland

Følgende stilte til valg:
Julie Marie Dalset-Haby
Kathrine Young Wergeland

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

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

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 27.03.2025

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

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

§ 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8 VEDLIKEHOLD

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

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

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

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifikasjon av dette.

8.1 Vedlikehold av balkonger/terrasser

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

8-2 Avtrekk/lufting av leilighet
Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inneklima.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9-2 Vannkraner, lekkasje m.v.
Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

9-3 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-4 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 ÅRSMØTETMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.3
Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

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

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

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

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6
Lek og unødig opphold er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beregnet til soverom.

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Skullerudhøgda II Boligsameie

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

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

2. FELLESAREALER UTE

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

Drosjer skal stanse på oppmerket møteplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

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

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

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

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

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

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

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

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

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	168/43 m.fl. v/bl. 13 Olaf Helsets vei	Saksnr.	87/1577
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	3.4.87
Byggherre	A/S Selvaagbygg , Holmenveien 19, 0374 Oslo 3		
Anmelder	" " " " "		

1	V	16		31		46		61		76		91							
2	V	17		32		47		62		77		92							
3	V	18		33		48		63		78		93							
4	V	19		34		49		64		79		94							
5	V	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		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: 14/8-89 T.E.

Kart sendt oppmålingsvesenet _____

Meld

SEND BYGGETILLATELSE

Til / fra topp grunnmur

B.till. kan gis fra topp. 16/11-87. Ahlle

16/11.87 RN.

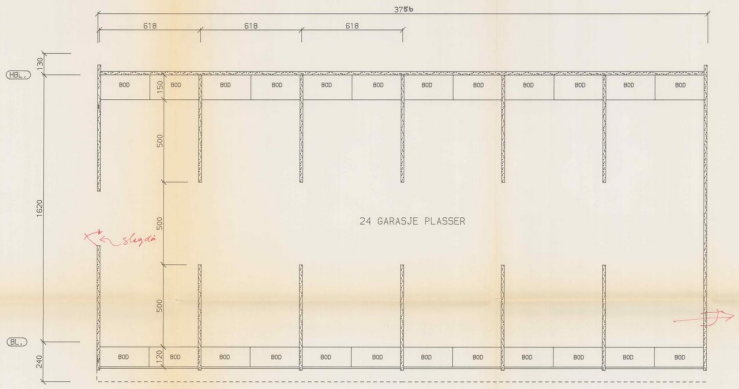
17. 11-87 sp

Fra topp grunnmur

SEND BYGGETILLATELSE 24/10 88. JG.

25-10-88 sp

Meldt GAB 14.8.89 T.E.



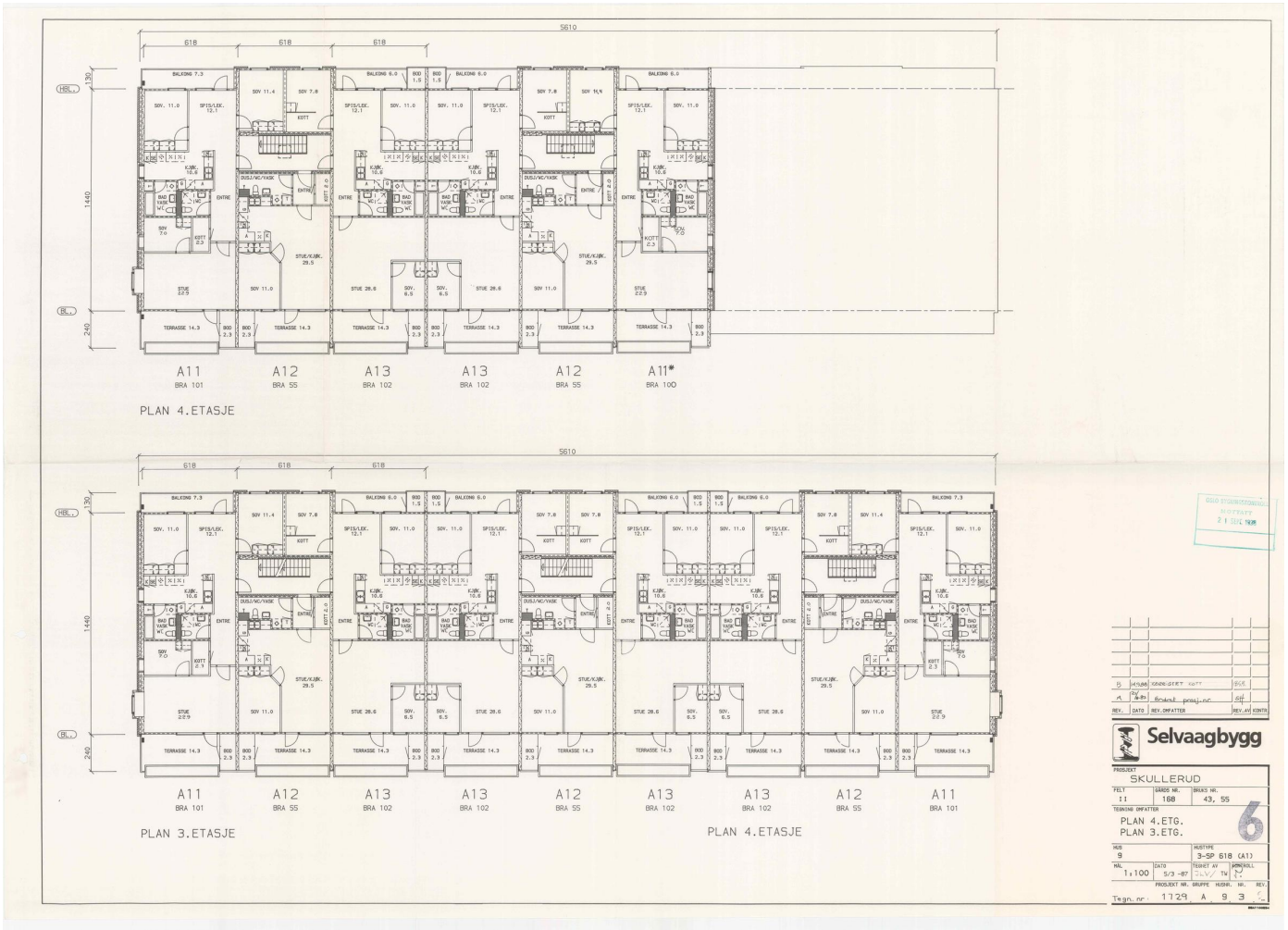
PLAN GARASJE

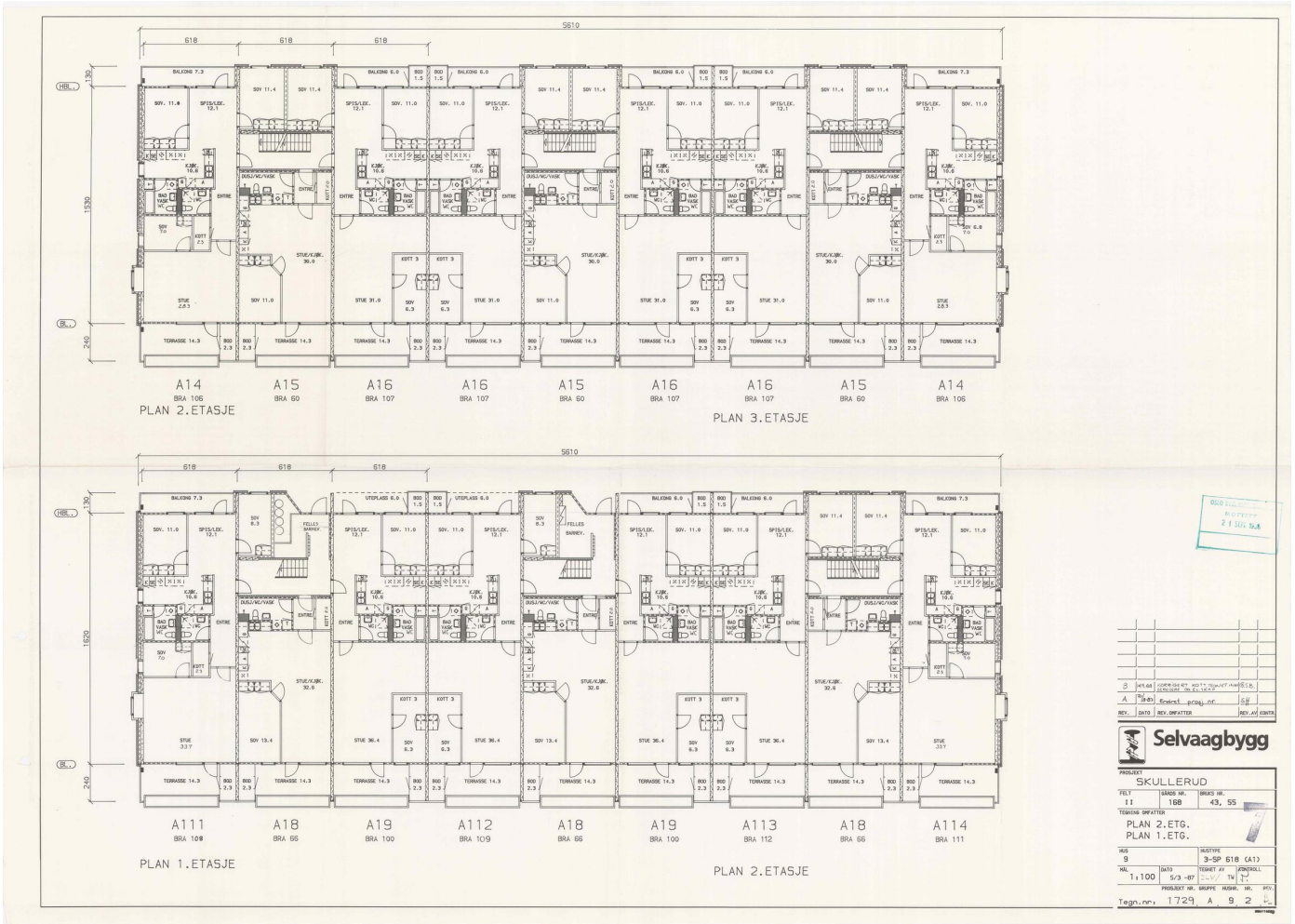
REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV KONTR.

Selvaagbygg

PROSJEKT: SKULLERUD		
FELT: II	GÅRDS NR.: 168	BRUKS NR.: 43, 55
TEGNING OMFATTER: PLAN GARASJE		
HUS: 13		HUSTYPE: 3-SP 618 (A1)
MÅL: 1:100	DATO: 5/3 -87	TEGNET AV: TLV / TW
		PAPIRROLL: 1

PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	REV.
1665	A	13	1	


5610
618
618
618
A11
BRA 101
A12
BRA 55
A13
BRA 102
A13
BRA 102
A12
BRA 55
A11*
BRA 100
PLAN 4.ETASJE
5610
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
PLAN 4.ETASJE
Selvaagbygg
SKULLERUD
PLAN 4.ETG.
PLAN 3.ETG.
3-SP 618 (A1)
1:100
1129 A 9 3



Selvaagbygg

PROSJEKT
SKULLERUD

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
II	168	43, 55

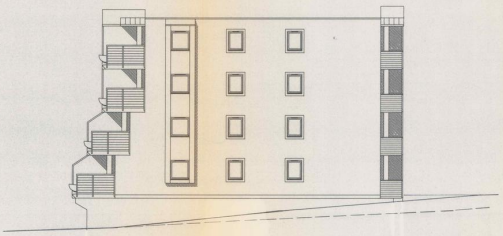
TEGNING OMFATTER
PLAN 2.ETG.
PLAN 1.ETG.

HUS	HUSTYPE
9	3-SP 618 (A1)

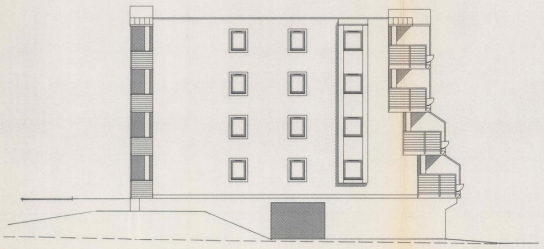
MÅL	DATO	TEGNET AV	ATOMROLL
1:100	5/3 -87	TW	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

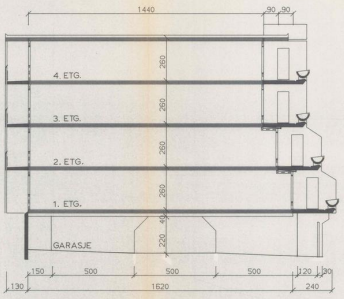
Tegn.nr: 1729 A 9 2



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

Selvaagbygg

PROSJEKT
SKULLERUD

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
II	168	43, 55

TEGNING OMFATTER
GAVL - FASADER
SNITT

HUS	HUSTYPE
13	3-SP 618 (A1)

MÅL	DATO	TEGNET AV	SJEKKET
1:100	5/3-87	OLV/ TN	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
Tegn.nr: 1665 A 13 5 -

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 168/43 m.fl. v/bl. 13 Olaf Helsets vei

Journalnr.: 87/1577

Arbeidets og bygningens art: Boligblokk

Innlevert: 3.4.87

Byggherre: A/S Selvaagbygg , Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggenmelder: " " " " "

Ansvarshavende: Knut Bakke

Til loppa til 1. forsta. X 30/6-87 X 21/7-87

Fra loppa

A

Byggetillatelse 17-11-87

Byggetillatelse 25/10-88

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse 14/8-89

Tilskr. mangler: 14/1-91

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	X	4/5-87	27/5-87	Dato	N.nr. 3162			
Helseråd	X	"	3/6-87	29/6-87	Bet. 108-87		X B	
Brannvesen	X	"	1/6-87	Dato	N.nr.		b1	
					Bet.		X C 4/5-87	15/6-87
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		X E	
				Dato	N.nr.		F	
Gransking	OK 4/6.				Bet.		G	
				Dato	N.nr.		X Redsj. for sikring av gravegrop	
					Bet.		X Redsj. for bodplass.	
				Dato	N.nr.			
					Bet.		K	

Mangler rettet 18/2-91

Pipeattest

Hageattest

Heisattest

Refusjon

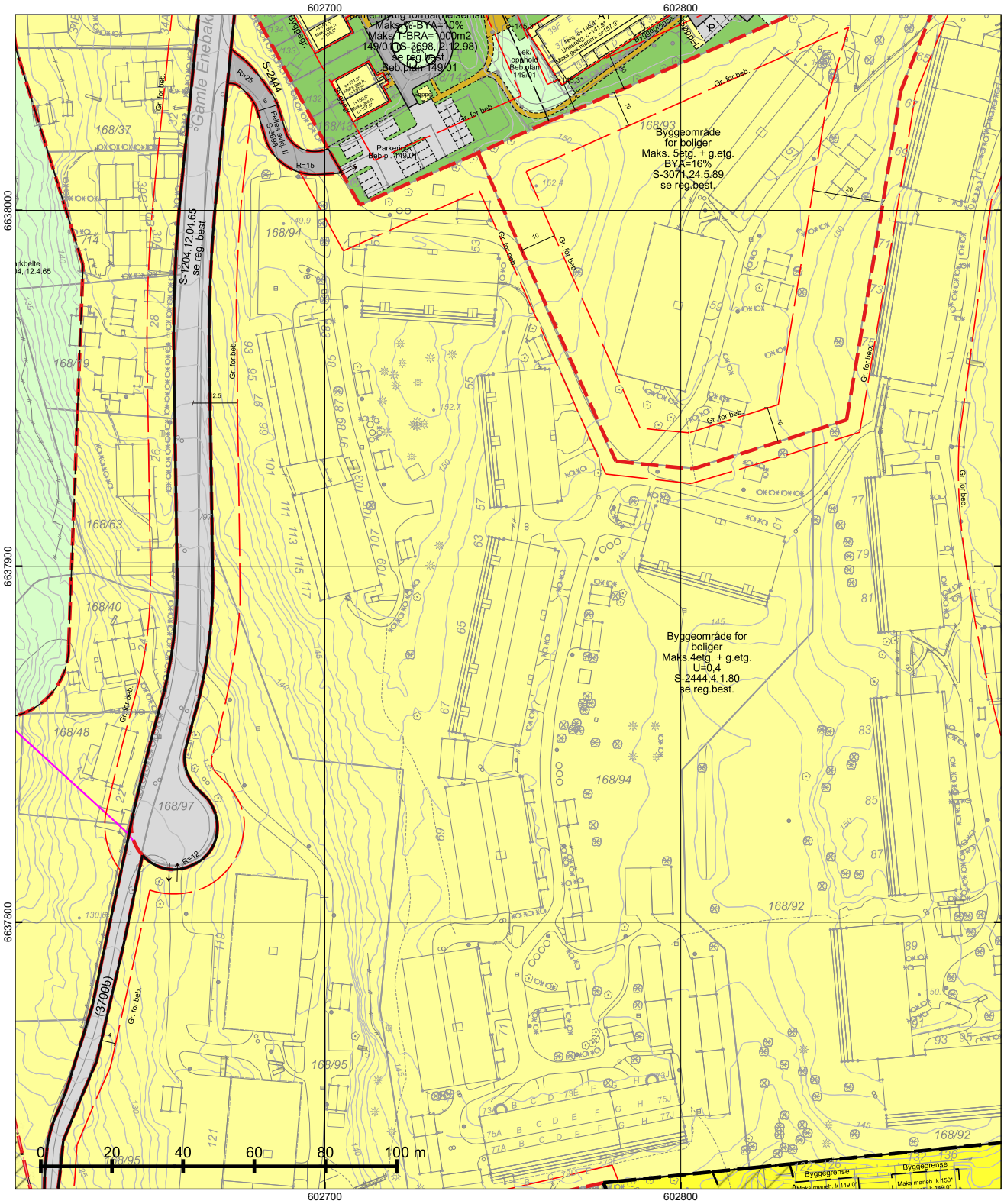
OK Hfg OHO 21/9-88

Ferdigattest 6/3-91 EW

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

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

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
22/9-88	Kov. kgv.	OHO 22/9 -	19/10-88
19/10-88	Beregninger	Ihling -	19/10-88
4/7-89	Skjema om bruks	Sd 4/7 —	
11/2-90	Annv. om fradrag	Sd 6/2	
1/2-91	Sluttbrukt fra DVA	Sd 14/2	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

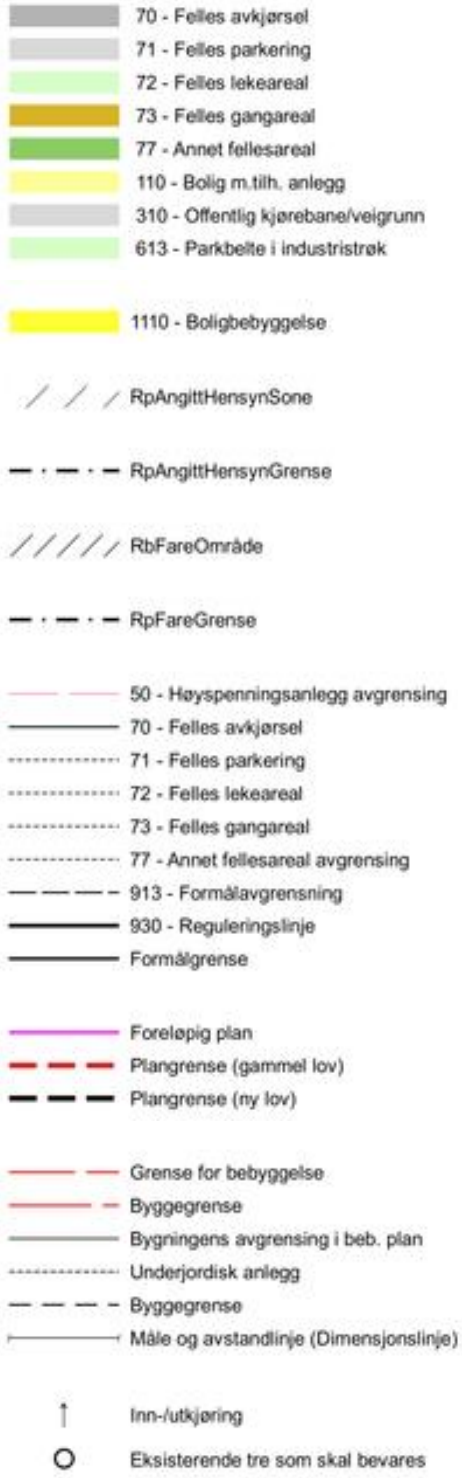
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

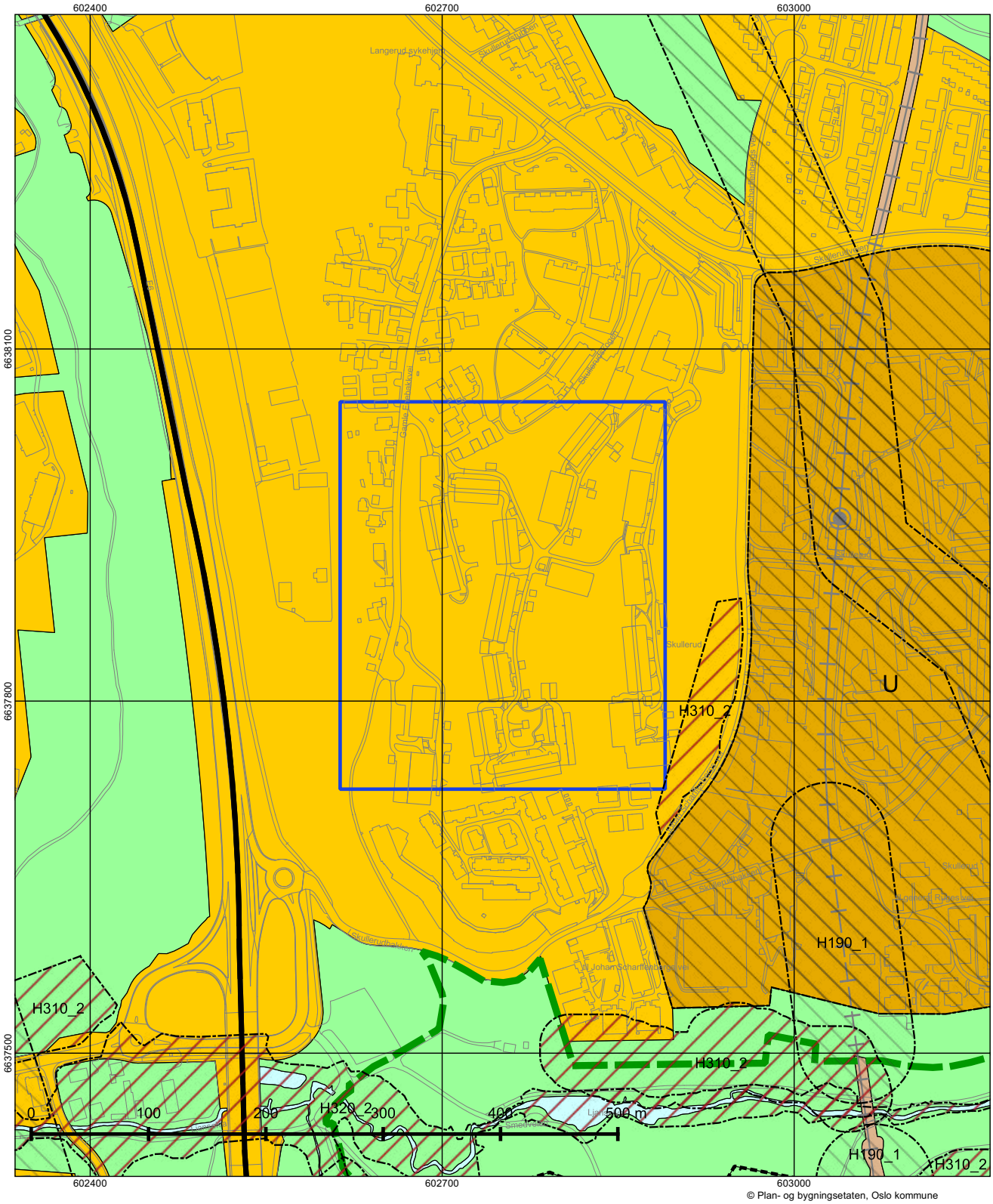
PlottID/Best.nr: 162572/ 86539223
Deres ref.:
Adresse: Gamle Enebakkvei 59
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/94

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162572/86539223
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539223
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 168, BNR. 94.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 168, bnr. 94.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

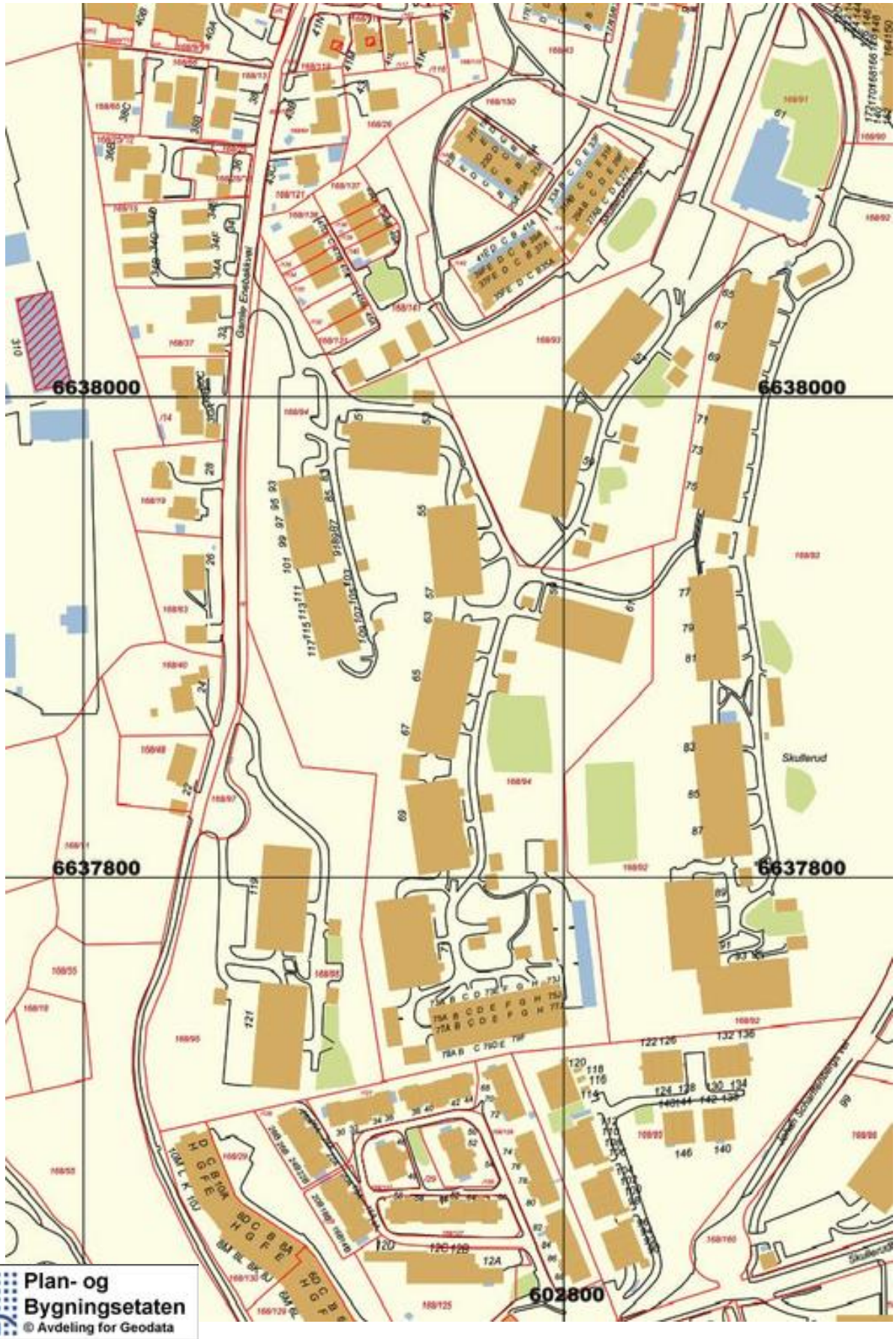
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6638000
6638000
6637800
6637800
602800
Skulterud
Gamle Enebakksvei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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

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.

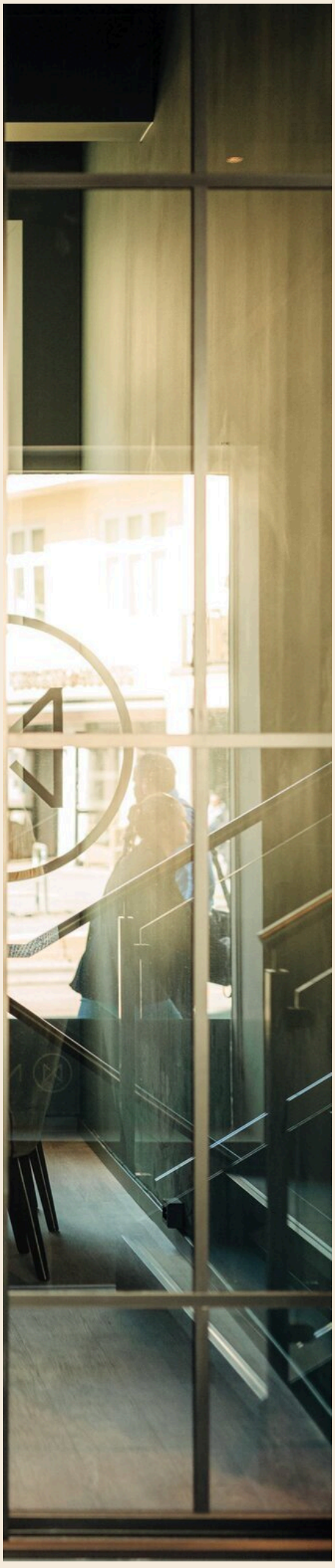
§ 8. Avkjørsler må tilfredsstille veivesenets krav med hensyn til stigning og siktforhold.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0128/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Enebakkvei 59 1188 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 94, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Rakel Schei
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
r.schei@nordvikbolig.no
417 80 944



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

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