



Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Gamle Enebakkvei 75 E

1188 OSLO

301/168/236/94/0/0

Rapportdato

30.04.2026

TG 0		0
TG 1		0
TG 2		4
TG 3		4
TG IU		1

GAMLE ENEBAKKVEI 75 E - 301/168/236/94/0/0

Befaring utført den 26.04.2026 av:



Endre Knutsen  
Takstbygg AS

Tjernveien 14  
0957 Oslo

+4799107995  
endre@takstbygg.no



Takstmann med medlemskap og utdanning fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside [www.takstbygg.no](http://www.takstbygg.no)





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

GAMLE ENERAKKVEI 75 E - 301/168/236/94/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



# Om boligen

**Adresse:** Gamle Enebakkvei 75 E, 1188, OSLO

**Matrikkel:** 301/168/236/94/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1989

**Tomt:** 32 628.20 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Arne Moen

**Rekvirent:** Annet

**Tilstede på befaring:** Familie til hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligblokk oppført i 1989, utført etter datidens byggeskikk. Bærende konstruksjoner er hovedsakelig i betong og mur, med etasjeskillere i betongdekker. Yttervegger er oppført med bindingsverk og/eller betongelementer, utvendig kledd med puss, platekledning eller teglforblending. Takkonstruksjon antas utført som flatt tak eller svakt skrånende tak, teknet med papp/membran. Drenering via innvendige sluk eller utvendige nedløp. Vinduer er hovedsakelig isolerglass fra byggeår eller senere utskiftninger. Balkonger er utført i betongkonstruksjon. Bygget er oppført i henhold til forskrifter og krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår med gjennomgående høy slitasjegrاد og et betydelig etterslep på vedlikehold. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner bærer preg av alder, manglende oppgradering og begrenset vedlikehold over tid. Kjøkken og bad fremstår som sterkt nedslitte og funksjonelt utdaterte, med omfattende avvik. Begge rom vurderes å ha nådd eller overskredet sin forventede levetid, og det må påregnes full rehabilitering for å oppnå dagens standard. Videre bruk medfører økt risiko for skader uten gjennomføring av tiltak. Det er registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning i kjøkken, samt høy risiko for svikt i tettesjikt og slukløsninger i våtrom. Øvrige overflater i boligen fremstår med betydelig slitasje, misfarging og generelt lav standard. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjoner og tekniske løsninger. Boligen fremstår samlet sett som et oppussingsobjekt hvor det må påregnes omfattende tiltak og oppgraderinger av både overflater og tekniske installasjoner.

## Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er opplyst og registrert at det er utført oppgraderinger av kjøkken og bad etter opprinnelig byggeår. Utførelsen fremstår imidlertid som eldre, antatt fra 1990-tallet, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Kjøkken og våtrom fremstår i dag som sterkt nedslitte og teknisk utdaterte, og oppgraderingene vurderes å ha nådd eller overskredet sin forventede levetid. Løsningene har derfor i begrenset grad verdi i dagens tilstand. På denne bakgrunn legges det til grunn at boligen i praksis må påregnes oppgradert til dagens standard, til tross for tidligere utførte arbeider.

## Øvrig informasjon om oppdraget

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende bransjestandard NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Undersøkelsen er gjennomført som en visuell og teknisk gjennomgang av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen. Vurderingene er basert på: Visuelle observasjoner Stikkprøvekontroller Relevante målinger Fremlagt dokumentasjon Opplysninger gitt av eier Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller destruktive undersøkelser med mindre dette er særskilt angitt i rapporten. Boligen er vurdert ut fra byggetidens tekniske forskrifter og normal slitasje i forhold til alder og bruk. Rapporten omfatter kun bygningsmessig tilstand og inneholder ikke vurdering av elektriske anlegg utover det som er synlig,

VVS-installasjoner, radonmålinger, miljøkartlegging eller andre spesialtekniske forhold, med mindre dette er særskilt bestilt. Tilstandskontrollen er begrenset til kun å gjelde denne boligen sett fra innsiden. Fellesarealer med fellesinnstallasjoner er ikke vurdert. Dette medfører at tak, vinduer, kjeller og loft, samt utvendige forhold ikke er vurdert.



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

### Gamle Enebakkevei 75E

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
73 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod på terrasse 2 kvm og i parkeringsanlegg 4 kvm.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Balkong

### BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

<b>BRA</b> 79 m <sup>2</sup>
---------------------------------

Merknader om areal: Takhøyde stue: 239 cm Takhøyde bad: 225 cm



Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

## 4

## Bygningsdeler med TG 2

## TG 2

**Vinduer / dører:** Vinduer og terrassedør er utført med 3-lags isolerglass, antatt produsert rundt 2009 basert på merking (ikke dokumentert). Ytterdør er en eldre malt tredør, og innvendige dører er i hovedsak fyllingsdører. Bygningsdelene fremstår som funksjonelle ved befarings, og det ble ikke registrert vesentlige skader utover normal bruksslitasje. Vinduer og dører åpnes og lukkes som forutsatt. På grunn av alder må det imidlertid forventes redusert restlevetid sammenlignet med nye komponenter. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt, særlig for ytterdør og tetningsløsninger. Tilstandsgrad settes til TG2 med bakgrunn i alder og forventet levetidsbetraktning, selv om funksjon pr. i dag anses tilfredsstillende.

**Terrasse:** Balkongen er utført med dekke og fast brystning/blomsterkasse mot ytterkant. Konstruksjonen fremstår som typisk for byggeperioden, og det ble ved befarings ikke registrert åpenbare tegn til konstruksjonssvikt i selve dekket basert på visuell kontroll. Overflater og konstruksjoner bærer imidlertid preg av alder og normal slitasje, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det ble ikke foretatt destruktive inngrep, og tilstanden til underliggende tettesjikt og konstruksjoner er derfor ikke kjent. Brystning/blomsterkasse fungerer som fallsikring, men målt høyde er vesentlig lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette innebærer et avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og medfører økt risiko ved bruk. På bakgrunn av alder, usikkerhet knyttet til oppbygning/tettesjikt samt avvik i fallsikring, settes tilstandsgrad til TG2.

**VVS:** VVS-installasjonene fremstår i hovedsak som eldre og med varierende utførelse. Det er registrert løsninger og koblinger som gir økt risiko for lekkasjer over tid, herunder flere skjøter og gjennomføringer i område uten tilfredsstillende fuktsikring. Det er ikke dokumentert at installasjonene er oppgradert i nyere tid. Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt, og det er ikke vurdert om dette er i henhold til gjeldende krav. Det er heller ikke registrert vannstopp, noe som øker risikoen for vannskader. På bakgrunn av alder, utførelse og manglende dokumentasjon vurderes anlegget å ha behov for oppgradering. Tilstandsgrad: TG2

**Innvendige overflater:** Overflater i leiligheten fremstår med gjennomgående høy slitasjegrade og betydelig brukspreg. Det er registrert merker, misfarging, hull og generelt lav standard på vegger, himlinger og gulv. Parkettgulv bærer preg av slitasje og elde. Overflatene vurderes å ha begrenset restlevetid, og det må påregnes omfattende oppgradering for å oppnå dagens standard. Tilstandsgrad: TG2

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene på badet fremstår som klart slitne og har betydelig alder. Det er registrert omfattende slitasje på fliser og fuger, herunder flere sprukne fliser i gulv. Sprekkdannelser i flis kan indikere bevegelser i underlaget og medfører økt risiko for svekket tetthet. Fuger fremstår stedvis nedslitt, misfarget og med tegn til manglende vedlikehold. Dette gir redusert beskyttelse mot fuktinntrengning. Det er også registrert generelt slitasjepreg og aldring på overflater, som samlet sett trekker ned funksjon og levetid. Videre er det påvist utilfredsstillende fallforhold på gulv, noe som medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling og belastning på overflater og underliggende konstruksjoner. Samlet sett vurderes overflatene å ha passert sin forventede levetid, og dagens tilstand tilsier at badet fremstår som et oppussingsobjekt med behov for omfattende tiltak.

**Kostnadsestimat:** Tiltak over 300.000

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Membran og tettesjikt er ikke synlig og lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, sluktilkobling eller øvrig oppbygning av våtrommet. Sluket fremstår som en eldre slukløsning, trolig med støpejern/metall i slukskropp og plast vannlås/innsats. Det er registrert betydelig korrosjon, avleiringer og slitasje i sluket. Klemring, mansjett eller annen dokumenterbar overgang mellom sluk og tettesjikt er ikke synlig. Løsningen vurderes å ha høy risiko for svekket tetthet og lekkasjer. Sammen med badets alder, manglende dokumentasjon og øvrige registrerte avvik vurderes membran, tettesjikt og sluk å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert nytt sluk, nytt tettesjikt/membran og ny oppbygging etter gjeldende krav. Tilstandsgrad settes til TG3. Det presiseres at utskifting av sluk isolert sett sjelden er hensiktsmessig, og at tiltaket normalt vil inngå som en del av full rehabilitering av våtrommet. Estimater er derfor kun ment som en teoretisk kostnad for selve slukrelatert arbeid.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Sanitært utstyr fremstår som eldre og med betydelig slitasje. Innredning, armaturer og rørføringer bærer preg av alder, manglende vedlikehold og redusert funksjonell standard. Løsninger under servant fremstår som lite hensiktsmessige og med økt risiko for lekkasjer over tid. Ventilasjon er tilknyttet byggets sentrale avtrekksanlegg (felles avtrekk), med tilluft via naturlige spalter/ventiler. Løsningen er typisk for byggeperioden, men er ikke funksjonstestet ved befaring. Samlet sett vurderes sanitært utstyr å ha passert sin forventede levetid, og inngår som en del av behovet for full rehabilitering av våtrommet. Tilstandsgrad settes til TG3. Kommentar til Isolert kostnad. Det presiseres at tiltaket normalt vil inngå som del av full rehabilitering av våtrommet, og at kostnader for enkeltposter ikke bør summeres direkte med totalestimat for nytt bad.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Kjøkken:** Kjøkkenet fremstår som gjennomgående sterkt slitt og med betydelig redusert funksjonalitet. Innredning, overflater og tekniske løsninger bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold. Det er ikke registrert vannstopp (waterguard) eller komfyrvakt, noe som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå og medfører økt risiko for henholdsvis vannskader og brann. Samlet vurderes kjøkkenet å ha vesentlige avvik og oppgraderingsbehov. Tilstandsgrad: TG3

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Fuktsøk er utført med overfladiske målemetoder og visuell kontroll. Det er ikke registrert klare indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved målingene, men rommet fremstår med høy slitasjegrad og forhold som kan indikere fuktbelastning over tid. Det er ikke utført hulltaking eller andre destruktive undersøkelser. Innvendige konstruksjoner er derfor ikke inspisert, og tilstanden bak overflater og tettesjikt kan ikke vurderes. På bakgrunn av begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon settes forholdet til TGIU (ikke tilstrekkelig undersøkt).

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er gjennomgått som del av grunnlaget for rapporten. Opplysningene er imidlertid gitt av fullmektig, og det foreligger begrenset kjennskap til eiendommens historikk, utførelse og tidligere arbeider.

Opplysningene er ikke kontrollert utover det som fremkommer ved befaring og tilgjengelig dokumentasjon.

**Når ble egenerklæringen signert?**

24.04.2026

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen ved befaringen. Takstmannen har heller ikke lyktes med å finne slik dokumentasjon i tilgjengelige offentlige registre.

Manglende ferdigattest er ikke uvanlig for boliger oppført på 1980-tallet, men det kan medføre usikkerhet knyttet til om tiltaket er endelig godkjent av bygningsmyndighetene.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass. Produksjonsmerking i glass indikerer antatt produksjonstidspunkt rundt 2009, men dette er ikke nærmere dokumentert og må anses som en omtrentlig vurdering basert på visuell avlesning.

Vinduer fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder noe slitasje på overflater og pakninger. Vinduene er i hovedsak plassert under takutstikk/beskyttet beliggenhet, noe som har bidratt til å begrense værpåvirkning og slitasje sammenlignet med mer eksponerte konstruksjoner.

Det må påregnes at vinduene har en begrenset restlevetid sett opp mot dagens standard, og fremtidig utskifting bør forventes som del av en naturlig oppgradering av boligen.

#### Generell beskrivelse av dører

Boligen har ytterdør utført som malt tredør av eldre dato. Døren fremstår med normal aldersslitasje, herunder bruksspor og behov for vedlikehold på sikt. Funksjon ble ikke nærmere testet utover normal bruk ved befarig.

Terrassedør er av tilsvarende type og kvalitet som vinduer, med 3-lags isolerglass og antatt produksjonstidspunkt rundt 2009 (ikke dokumentert). Døren fremstår med normal bruksslitasje og må sees i sammenheng med vinduenes gjenværende levetid.

Innvendige dører er i hovedsak tradisjonelle fyllingsdører. Disse fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder enkelte merker og slitasje i overflater.

Det må påregnes generelt vedlikehold og utskifting over tid som følge av alder.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det er registrert at det er utført enkelte oppgraderinger og utskiftninger etter opprinnelig byggeår. Dette gjelder blant annet kjøkken, bad, dører og enkelte overflater. Arbeidene fremstår imidlertid å være av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tidspunkt.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på utførte arbeider, legges det til grunn at arbeidene i begrenset grad tilfredsstillers dagens krav til utførelse og levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tekniske løsninger og tilstand.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

## Totalvurdering av vinduer / dører

### Kommentar:

Vinduer og terrassedør er utført med 3-lags isolerglass, antatt produsert rundt 2009 basert på merking (ikke dokumentert). Ytterdør er en eldre malt tredør, og innvendige dører er i hovedsak fyllingsdører.

Bygningsdelene fremstår som funksjonelle ved befarings, og det ble ikke registrert vesentlige skader utover normal brukslitasje. Vinduer og dører åpnes og lukkes som forutsatt.

På grunn av alder må det imidlertid forventes redusert restlevetid sammenlignet med nye komponenter. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt, særlig for ytterdør og tetningsløsninger.

Tilstandsgrad settes til TG2 med bakgrunn i alder og forventet levetidsbetraktning, selv om funksjon pr. i dag anses tilfredsstillende.


---

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

---

### Levetid:

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Balkongen er utført med fast brystning/blomsterkasse som fungerer som fallsikring mot ytterkant. Løsningen er vanlig for byggeperioden.

Høyden på brystningen er imidlertid målt til ca. 53 cm, noe som er vesentlig lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde (minimum 1,0 meter). Dette medfører økt risiko for fall, spesielt ved bruk av møbler eller opphold nær kanten.

Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav, og tiltak bør vurderes dersom balkongen skal benyttes av personer med behov for økt sikkerhet.

Tilstandsgrad settes til TG2, med bakgrunn i avvik fra dagens krav og sikkerhetsmessig vurdering.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Balkongen er utført med dekke og fast brystning/blomsterkasse mot ytterkant. Konstruksjonen fremstår som typisk for byggeperioden, og det ble ved befaring ikke registrert åpenbare tegn til konstruksjonssvikt i selve dekket basert på visuell kontroll.

Overflater og konstruksjoner bærer imidlertid preg av alder og normal slitasje, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det ble ikke foretatt destruktive inngrep, og tilstanden til underliggende tettesjikt og konstruksjoner er derfor ikke kjent.

Brystning/blomsterkasse fungerer som fallsikring, men målt høyde er vesentlig lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette innebærer et avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og medfører økt risiko ved bruk.

På bakgrunn av alder, usikkerhet knyttet til oppbygning/tettesjikt samt avvik i fallsikring, settes tilstandsgrad til TG2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**



Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

---

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights

---

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert at våtrommet er oppgradert etter opprinnelig byggeår. Utførelsen fremstår imidlertid å være av eldre dato, antatt fra 1990-tallet basert på materialvalg og utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, herunder utførelse, oppbygning eller bruk av faglærte. Våtrommet vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid, og standarden er ikke i henhold til dagens krav.

---

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

---

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert flere skader og avvik på overflater i våtrommet. Gulvfliser har gjennomgående slitasje, og det er observert sprekker i flere fliser. Enkelte av sprekkenes fremstår som markerte og kan indikere bevegelser i underlaget eller aldring av konstruksjonen.

Videre er det registrert slitasje, misfarging og generelt redusert overflatestandard, både på gulv og i innredning. I innredning under servant er det også tegn til brukslitasje og fuktpåvirkning.

Skader i flislagte overflater kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom tettesjiktet bak er svekket eller har passert forventet levetid.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik.

---

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført kontroll av fallforhold ved bruk av laser og måleverktøy. Målinger og visuell vurdering viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk.

Gulvet fremstår tilnærmet flatt, og enkelte områder har utilstrekkelig fall eller lokalt motfall. Dette medfører at vann i begrenset grad ledes effektivt mot sluk.

Videre er det registrert at høydeforskjellen mellom gulv ved sluk og tilstøtende områder, inkludert ved terskel, ikke tilfredsstillende anbefalte nivåer for våtrom.

Forholdet avviker fra anbefalte krav til fall på våtrom, og medfører økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på konstruksjonen.

---

**Kommentar:**

Overflatene på badet fremstår som klart slitne og har betydelig alder. Det er registrert omfattende slitasje på fliser og fuger, herunder flere sprukne fliser i gulv. Sprekkdannelser i flis kan indikere bevegelser i underlaget og medfører økt risiko for svekket tetthet.

Fuger fremstår stedvis nedslitt, misfarget og med tegn til manglende vedlikehold. Dette gir redusert beskyttelse mot fuktinntrengning. Det er også registrert generelt slitasjepreg og aldring på overflater, som samlet sett trekker ned funksjon og levetid.

Videre er det påvist utilfredsstillende fallforhold på gulv, noe som medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling og belastning på overflater og underliggende konstruksjoner.

Samlet sett vurderes overflatene å ha passert sin forventede levetid, og dagens tilstand tilsier at badet fremstår som et oppussingsobjekt med behov for omfattende tiltak.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak over 300.000

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Sluket fremstår som en eldre løsning med støpejern i ytterdel og plast vannlås/innsats. Det er registrert betydelig korrosjon og nedbrytning i slukets synlige deler.

Slukets alder og utførelse tilsier at det ikke tilfredsstillende dagens krav til våtrom, spesielt med hensyn til tilkobling mot membran og tettesjikt.

Det er ikke mulig å verifisere sikker og tett tilkobling mellom membran og sluk.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke synlig mansjett eller våtromsbelegg tilknyttet sluket ved befaring. Klemring er ikke synlig, og det er ikke mulig å verifisere tilfredsstillende tilkobling mellom membran og sluk.

Slukets utførelse og tilstand tilsier at løsningen er av eldre dato og ikke i henhold til dagens krav. Manglende synlig membrantilkobling medfører økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

**Kommentar:**

Membran og tettesjikt er ikke synlig og lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, sluktilkobling eller øvrig oppbygning av våtrommet.

Sluket fremstår som en eldre slukløsning, trolig med støpejern/metall i slukskropp og plast vannlås/innsats. Det er registrert betydelig korrosjon, avleiringer og slitasje i sluket. Klemring, mansjett eller annen dokumenterbar overgang mellom sluk og tettesjikt er ikke synlig.

Løsningen vurderes å ha høy risiko for svekket tetthet og lekkasjer. Sammen med badets alder, manglende dokumentasjon og øvrige registrerte avvik vurderes membran, tettesjikt og sluk å ha nådd eller overskredet forventet levetid.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert nytt sluk, nytt tettesjikt/membran og ny oppbygging etter gjeldende krav.

Tilstandsgrad settes til TG3.

Det presiseres at utskifting av sluk isolert sett sjelden er hensiktsmessig, og at tiltaket normalt vil inngå som en del av full rehabilitering av våtrommet. Estimater er derfor kun ment som en teoretisk kostnad for selve slukrelatert arbeid.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Sanitært utstyr fremstår som eldre og med betydelig slitasje. Det er registrert misfarging, slitasje og generelt redusert standard på installasjoner og innredning.

Rørføringer og tilkoblinger under servant fremstår som lite ryddige og bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men løsningen vurderes som usikker med hensyn til videre drift.

Vanntrykk og avrenning er ikke nærmere funksjonstestet, og kan ikke vurderes fullt ut. På bakgrunn av tilstand og alder må det påregnes at sanitært utstyr har begrenset restlevetid og vil inngå i en samlet oppgradering av våtrommet.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Sentralavtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

**Sanitærutstyr:**

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Kommentar:**

Sanitært utstyr fremstår som eldre og med betydelig slitasje. Innredning, armaturer og rørføringer bærer preg av alder, manglende vedlikehold og redusert funksjonell standard. Løsninger under servant fremstår som lite hensiktsmessige og med økt risiko for lekkasjer over tid.

Ventilasjon er tilknyttet byggets sentrale avtrekksanlegg (felles avtrekk), med tilluft via naturlige spalter/ventiler. Løsningen er typisk for byggeperioden, men er ikke funksjonstestet ved befaring.

Samlet sett vurderes sanitært utstyr å ha passert sin forventede levetid, og inngår som en del av behovet for full rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsgrad settes til TG3.

Kommentar til Isolert kostnad.

Det presiseres at tiltaket normalt vil inngå som del av full rehabilitering av våtrommet, og at kostnader for enkeltposter ikke bør summeres direkte med totalestimat for nytt bad.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon innsisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking eller andre destruktive inngrep i konstruksjonen ved befaringen. Årsaken er at veggene i hovedsak at tilstøtende rom er kjøkken med fast innredning, noe som gjør inngrep lite hensiktsmessig.

Våtrommet er allerede vurdert til TG3 basert på synlige forhold, herunder tilstand på sluk, overflater og fallforhold. Ytterligere destruktive undersøkelser er derfor ikke vurdert som nødvendig for å fastslå tilstanden.

Fuktsøk er begrenset til overfladisk kontroll uten inngrep.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk



#### Kommentar:

Fuktsøk er utført med overfladiske målemetoder og visuell kontroll. Det er ikke registrert klare indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved målingene, men rommet fremstår med høy slitasje og forhold som kan indikere fuktbelastning over tid.

Det er ikke utført hulltaking eller andre destruktive undersøkelser. Innvendige konstruksjoner er derfor ikke inspisert, og tilstanden bak overflater og tettesjikt kan ikke vurderes.

På bakgrunn av begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon settes forholdet til TGIU (ikke tilstrekkelig undersøkt).

---

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, herunder riving av eksisterende konstruksjon og oppbygging i henhold til dagens krav og forskrifter.

---

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert misfarging og merker på bunnplate og tilstøtende flater, som indikerer tidligere fuktpåvirkning i området. Årsaken kan være lekkasje fra rørinstallasjoner, avløp eller tilkoblet utstyr som oppvaskmaskin/kjøleskap. Løsningen mangler synlig fuktsikring og kontrollert avrenning, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader i tilstøtende konstruksjoner.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Kjøkkenet er tilkoblet sentralt avtrekksanlegg med kanal til felles ventilasjonssystem i bygget. Avtrekket fremstår å være i drift ved befaring, og det er registrert kontinuerlig luftbevegelse/støy, noe som er normalt for denne typen løsning.

**Generell beskrivelse av innredning**

Kjøkkeninnredningen fremstår som sterkt slitt og med betydelig brukspreg. Overflater, skap, skuffer og komponenter bærer preg av omfattende slitasje, elde og redusert funksjonalitet. Innredningen vurderes å være i svært dårlig stand, med behov for utskifting.

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger.

**Integrerte hvitevarer:**

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Kjøkkenet fremstår som gjennomgående sterkt slitt og med betydelig redusert funksjonalitet. Innredning, overflater og tekniske løsninger bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold. Det er ikke registrert vannstopp (waterguard) eller komfyrvakt, noe som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå og medfører økt risiko for henholdsvis vannskader og brann.

Samlet vurderes kjøkkenet å ha vesentlige avvik og oppgraderingsbehov.

Tilstandsgrad: TG3

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

---

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter at det er utført arbeider på vann- eller avløpsinstallasjoner etter opprinnelig byggeår. Installasjonene fremstår i hovedsak med eldre utførelse, og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er av opprinnelig dato.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Kommentar:**

Vanntrykket fremstår som tilfredsstillende ved samtidig tapping fra to tappesteder.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Sentralavtrekk

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er foretatt en enkel visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Det er ikke foretatt kontroll av elektrisk anlegg av fagkyndig, og det er ikke vurdert om installasjonen tilfredsstillende gjelder krav til fast tilkobling eller sikkerhet.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

VVS-installasjonene fremstår i hovedsak som eldre og med varierende utførelse. Det er registrert løsninger og koblinger som gir økt risiko for lekkasjer over tid, herunder flere skjøter og gjennomføringer i område uten tilfredsstillende fuktsikring. Det er ikke dokumentert at installasjonene er oppgradert i nyere tid.

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt, og det er ikke vurdert om dette er i henhold til gjeldende krav. Det er heller ikke registrert vannstopp, noe som øker risikoen for vannskader.

På bakgrunn av alder, utførelse og manglende dokumentasjon vurderes anlegget å ha behov for oppgradering.

Tilstandsgrad: TG2

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

### Kommentar:

Det anbefales en gjennomgang av VVS-installasjonene av kvalifisert rørlegger for å vurdere tilstand, utførelse og behov for oppgradering. Eventuelle utette koblinger og usikre løsninger bør utbedres.

Det anbefales videre å etablere vannstopp (waterguard) for å redusere risiko for vannskader. Tilkobling av varmtvannsbereder bør vurderes av fagkyndig med hensyn til forskriftsmessig utførelse.

På bakgrunn av alder og utførelse bør det påregnes oppgraderinger av deler av anlegget over tid.

---

### Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert på soverom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter opprinnelig byggeår, blant annet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, og omfang og kvalitet er ikke nærmere vurdert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Kursfortegnelse er observert i sikringskap. Samsvarserklæring er ikke fremlagt ved befaring.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert stikkontakt med mangelfull innfesting og synlig åpning mot vegg. Forholdet medfører økt risiko for mekanisk skade og berøring av strømførende deler.

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Ukjent

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

Ukjent

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er tilkoblet i stikkontakt.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

### Kommentar:

Det anbefales at varmtvannsbereder tilkobles i henhold til gjeldende krav av kvalifisert elektriker. Registrerte avvik ved elektriske installasjoner bør utbedres, herunder sikring av stikkontakt med mangelfull innfesting.

Anlegget fremstår med eldre oppbygning og mangler moderne sikkerhetsløsninger som jordfeilautomater på hver kurs og overspenningsvern.

## 9

### Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

#### Er det brannslukkere i boligen?

Ja. Pulverapparat i entré.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

#### Er det etablert røykvarslere?

Ja.

## 10

### Innvendige overflater

TG 2 

#### Overflater gulv

Entré, kjøkken, stue og soverom: Parkett

Bad: Fliser med elektriske varmekabler

#### Overflater vegg / himling

Entré, kjøkken, stue og soverom: Malt tapet/plater og malt himling

Bad: Fliser på vegg, malt himling med downlights

#### Totalvurdering av overflater

##### Kommentar:

Overflater i leiligheten fremstår med gjennomgående høy slitasjegrad og betydelig brukspreg. Det er registrert merker, misfarging, hull og generelt lav standard på vegger, himlinger og gulv. Parkettgulv bærer preg av slitasje og elde.

Overflatene vurderes å ha begrenset restlevetid, og det må påregnes omfattende oppgradering for å oppnå dagens standard.

Tilstandsgrad: TG2

**Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?**

Ja

**Kommentar:**

Plassen er målt til 15 kvm

---

**Er det etablert lader for el-bil?**

Ja

---

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
40-26-0033	
Selger 1 navn	
Knut Anders Moen	
Gateadresse	
Gamle Enebakkvei 75 E	
Poststed	Postnr
OSLO	1188
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Arne Moen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Anders Moen	825139ed33d9ba8150b9c d28623351eee180c01d	24.04.2026 09:55:13 UTC	Signer authenticated by One time code

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

ASK OSLO VEST AS  
v/Hans-Petter Strømsaas  
Postboks 4127 Sjølyst, 0217 OSLO  
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 40-26-0033 . Vår ref.: 5185-1-236

Dato: 23.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Skullerudhøgda II Boligsameie  
Organisasjonsnr: 981026047  
Seksjonseier: Moen, Arne  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 236  
Adresse: Gamle Enebakkvei 75 E, 1188 OSLO  
Seksjonsnummer: 236  
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 spesifisering, 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 garasje plass 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](http://www.vibbo.no). Sameiet har også en Facebook-side. E-post: [skullerudhogda2@styrerrommet.no](mailto:skullerudhogda2@styrerrommet.no).

Ja

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207848255  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,44%  
Restsaldo: 7 764 147,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2037  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208242644  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,44%  
Restsaldo: 13 851 246,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 602,62,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	376,00	
TV/internett	526,00	
Felleskostnader	3 700,62	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	113,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 373,-
Annen formue:	548,-
Gjeld:	92 716,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	33 054,88
Kapitalkostnader:	345,08
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	58 958,15
Kapitalkostnader:	454,96
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 013,02,-, 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](mailto:christoffer.hoff@obos.no) eller telefon: 22 86 54 23.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post: skullerudhogda2@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# 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

## 22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Christoffer Hoff 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 5000000.

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 låneopptak 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 knappbekreftelse og øvrige lyd signaler. Det fremstår derfor som sannsynlig at volum kan reguleres uten større tekniske inngrep.

Formålet med saken er ikke å fjerne lyd signalene, 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 knappbekreftelse 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.

## 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, overfladisk 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.

---

## 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 §33, 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 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 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 Enebakkevei 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 postkasseskilte 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 utskiftning 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 budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, herunder tilskudd fra kommunen og Enova for energikartlegging (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet 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 budsjettet med ordinær drift.

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

### 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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 017 344</b>	<b>13 996 676</b>	<b>14 653 993</b>	<b>15 186 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 628 743</b>	<b>-17 848 271</b>	<b>-10 868 694</b>	<b>-11 378 305</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 388 601</b>	<b>-3 851 595</b>	<b>3 785 299</b>	<b>3 807 895</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 401	28 626	0	0
Finanskostnader	13	-1 497 153	-1 364 283	-2 550 000	-1 383 360
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 470 752</b>	<b>-1 335 657</b>	<b>-2 550 000</b>	<b>-1 383 360</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-82 151</b>	<b>-5 187 252</b>	<b>1 235 299</b>	<b>2 424 535</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-82 151	-5 187 252		

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

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	200 853	301 645
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>200 853</b>	<b>301 645</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 761	45 982
Forskuddsbetalte kostnader		534 210	63 452
Andre kortsiktige fordringer	15	8 218	0
Driftskonto OBOS-banken		422 655	1 081 462
Sparekonto OBOS-banken		15 982	459 460
Sparekonto OBOS-banken II		50 909	19 593
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 066 735</b>	<b>1 669 950</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-21 667 497	-21 585 346
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-21 667 497</b>	<b>-21 585 346</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 780 409	22 373 469
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 780 409</b>	<b>22 373 469</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		276 245	213 023
Leverandørgjeld		870 746	961 953
Påløpte renter		7 685	8 496
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 154 676</b>	<b>1 183 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 267 588</b>	<b>1 971 595</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02..2026 (regnskapet er digitalt signert)  
 Styret i Skullerudhøgda li Boligsameie

Lars Egil Sætrang, Stig Andersen, Inge Aukrust, Liss Mari Hansen, Jørgen Marius Fjeld

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	8 218
Varmtvann	542 532
Felleskostnader	9 931 350
Heis	459 600
TV/internett	1 608 508
Parkeringsleie	94 800
Trappevask	938 338
Vedlikeholdsfond	1 055 255
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 638 601</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Forsikring	65 480
Nettinnbetalinger	200
Nøkler	800
Port	33 319
Skilt	800
Telenor	20 856
Tilskudd	249 375
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>370 830</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-74 182
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-104 182</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-496 112
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-496 112</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-35 199

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-16 000</b>

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

Takarbeid	-1 381 906
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 381 906</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-760 792
Drift/vedlikehold VVS	-347 308
Drift/vedlikehold elektro	-128 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-235 220
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-82 613
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-11 900
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 119 095</b>

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

Vann- og avløpsgebyr	-1 653 293
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-1 290 942
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 947 151</b>

**NOTE 9****ANDRE ANLEGG**

Strøm og nettleie	-743 096
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-743 096</b>

**Note 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 233
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-30 233</b>

**NOTE 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-27 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 522
Annen leiekostnad	-8 832
Annet driftsmateriale	-8 017
Vaktmestertjenester	-1 065 000
Vakthold	-294 953
Renhold ved firmaer	-557 060
Gressklipping	-132 500
Andre driftskostnader	-56 338
Kontor- og datarekvisita	-3 402
Trykksaker	-11 348
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 857
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 199
Andre kontorkostnader	-8 972
Porto	-8 335
Vedlikehold biler/maskiner	-4 575
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-6 432
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-23 150
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 283 165</b>

**NOTE 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	612
Andre renteinntekter	4 770
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>26 401</b>

**NOTE 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-549 594
Pantegjeldsrenter	-945 620
Renter på leverandørgjeld	-1 939
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 497 153</b>

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fuglehuske	
Tilgang 2022	24 000
Avskrevet tidligere	-23 634
Avskrevet i år	-366

0

Traktor 2020		
Tilgang 2021	698 234	
Avskrevet tidligere	-396 954	
Avskrevet i år	-100 427	
		200 853
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>200 853</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-100 793</b>
--------------------------------	--	-----------------

**NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter		8 218
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>8 218</b>

**NOTE 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	2 241 871	
Nedbetalt i år	437 756	
		-7 882 599
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-11 709 077	
Nedbetalt tidligere	-2 344 037	
Nedbetalt i år	155 304	
		-13 897 810
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-21 780 409</b>

## Status økonomi varmtvann og trappevask

(gjelder de blokker/oppganger som har dette felles)

Varmtvann	Konto:	3603	4860	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	512 472	515 985	-3 513
	2014	512 472	597 807	-85 335
	2015	512 472	471 500	40 972
	2016	512 472	390 548	121 924
	2017	512 472	438 574	73 898
	2018	512 472	533 565	-21 093
	2019	512 472	519 175	-6 703
	2020	512 472	364 489	147 983
	2021	563 730	791 223	-227 493
	2022	652 028	1 176 980	-524 952
	2023	1 178 860	746 129	432 731
	2024	1 354 572	703 971	650 601
	2025	542 532	743 096	-200 564
<b>SUM</b>		<b>8 391 498</b>	<b>7 993 042</b>	<b>398 456</b>

Trappevask	Konto:	3609	6360	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	271 044	211 672	59 372
	2014	271 044	154 371	116 673
	2015	202 866	206 025	-3 159
	2016	134 688	206 025	-71 337
	2017	230 016	137 350	92 666
	2018	134 688	240 888	-106 200
	2019	202 272	225 164	-22 892
	2020	208 416	245 905	-37 489
	2021	246 102	521 782	-275 680
	2022	350 722	413 220	-62 498
	2023	439 121	600 889	-161 768
	2024	527 016	665 493	-138 477
	2025	938 338	557 060	381 278
<b>SUM</b>		<b>4 156 333</b>	<b>4 385 844</b>	<b>-229 511</b>



Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. Februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

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

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for SKULLERUDHØGDA 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 5000000.

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 kapitalinnkrevning.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøte godkjenner et låneopptak 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 rutineene 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, overfladisk 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: Installasjon 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 §33, 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



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5185

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. desember kl. 12:00 og lukker 7. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5185>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inge Aukrust er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår revisor PwC har som del av sin globale strategi valgt å endre virksomhetsstrukturen for å styrke satsingen mot ulike kundegrupper. Som følge av dette vil PwC AS ikke videreføre revisjonsoppdrag for mindre boligselskaper, inkludert vårt sameie. Vi er lovpålagt å ha revisor, og årsmøtet må derfor velge ny revisor senest før nyttår for å oppfylle lovkravene.

I forbindelse med disse endringene hos PwC har to partnere fra PwC etablert et nytt revisjonsselskap: **PwC Assurance AS** (org.nr. 834836012).

Det nye selskapet vil overta revisjonsoppdraget og tre inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS. PwC Assurance AS viderefører de etablerte praksisene og rutinene som både OBOS og boligselskapene er kjent med, og revisorene har lang erfaring med revisjon av boligselskaper.

Det kreves et formelt vedtak fra årsmøtet for å inngå ny revisjonsavtale med det nye selskapet. Selskapet har informert om at de kan komme til å endre navn i fremtiden, men at organisasjonsnummeret vil bestå.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836012) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 4.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.12.25

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Lars Egil Sætrang er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Inge Aukrust er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. desember kl. 12:00 til 7. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

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:

Lars Egil Sætrang er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Inge Aukrust er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av ny revisor

Vår revisor PwC har som del av sin globale strategi valgt å endre virksomhetsstrukturen for å styrke satsingen mot ulike kundegrupper. Som følge av dette vil PwC AS ikke videreføre revisjonsoppdrag for mindre boligselskaper, inkludert vårt sameie. Vi er lovpålagt å ha revisor, og årsmøtet må derfor velge ny revisor senest før nyttår for å oppfylle lovkravene.

I forbindelse med disse endringene hos PwC har to partnere fra PwC etablert et nytt revisjonsselskap: **PwC Assurance AS** (org.nr. 834836012).

Det nye selskapet vil overta revisjonsoppdraget og tre inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS. PwC Assurance AS viderefører de etablerte praksisene og rutinene som både OBOS og boligselskapene er kjent med, og revisorene har lang erfaring med revisjon av boligselskaper.

Det kreves et formelt vedtak fra årsmøtet for å inngå ny revisjonsavtale med det nye selskapet. Selskapet har informert om at de kan komme til å endre navn i fremtiden, men at organisasjonsnummeret vil bestå.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836012) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å inngå ny revisjonsavtale med PwC Assurance AS (org.nr. 834836912) som revisor for Skullerudhøgda II Boligsameie.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. september kl. 17:30 til 19. september kl. 17:30 og møtet ble avholdt 16. september 2025, på Langerudhjemmet i Skullerudveien 45. I forbindelse med informasjonsmøtet vil det stå en visningstilhenger utenfor bygget fra kl. 17.30, hvor man kan se løsningen for innglassing og få svar på spørsmål direkte fra leverandøren..

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Jørgen Fjeld er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Styret har, i tråd med innspill fra årsmøtet og henvendelser fra beboere, foretatt en grundig vurdering av muligheten for frivillig innglassing av balkonger og terrasser i Skullerudhøgda II Boligsameie. I denne forbindelse har styret vært i kontakt med flere leverandører og innhentet ulike forslag til løsninger.


Etter en samlet vurdering har styret konkludert med at Lumon Norge AS tilbyr den mest hensiktsmessige og fleksible løsningen, som kan tilpasses de ulike balkongtypene i sameiet. Tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra Oslo kommune. Det anbefales at sameiet sender én samlet byggesøknad. Lumon kan bistå styret med utarbeidelse og innsending av nødvendig dokumentasjon.

Dersom søknaden godkjennes, vil det være opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om vedkommende ønsker å benytte seg av muligheten for innglassing. Kostnader knyttet til selve innglassingen bæres av den enkelte seksjonseier, mens kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet.

For mer informasjon om løsningen og priseksempler, vises det til følgende vedlegg:

- Prisestimater for Skullerudhøgda 2 – konkrete priseksempler for ulike balkongtyper i sameie.
- A-prosjekt presentasjon av Lumon – produktbeskrivelse, søknadsprosess og leverandørinformasjon.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 44

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /S/ og Jørgen Fjeld /S/



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5185

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. september kl. 17:30 og lukker 19. september kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5185>

Det holdes også et frivillig møte 16. september kl. 18:00 , på Langerudhjemmet i Skullerudveien 45. I forbindelse med informasjonsmøtet vil det stå en visningstilhenger utenfor bygget fra kl. 17.30, hvor man kan se løsningen for innglassing og få svar på spørsmål direkte fra leverandøren..

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### INFORMASJON I FORKANT AV MØTET

Fra kl. 17:30 vil representanter fra Lumon Norge AS være til stede på parkeringsplassen for å vise frem produktprøver og demonstrere løsningen for innglassing av balkonger og terrasser.

Styret oppfordrer alle sameiere til å møte opp i god tid dersom de ønsker å se produktene på nært hold og stille spørsmål direkte til leverandøren.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Med vennlig hilsen,  
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jørgen Fjeld er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har, i tråd med innspill fra årsmøtet og henvendelser fra beboere, foretatt en grundig vurdering av muligheten for frivillig innglassing av balkonger og terrasser i Skullerudhøgda II Boligsameie. I denne forbindelse har styret vært i kontakt med flere leverandører og innhentet ulike forslag til løsninger.

Etter en samlet vurdering har styret konkludert med at Lumon Norge AS tilbyr den mest hensiktsmessige og fleksible løsningen, som kan tilpasses de ulike balkongtypene i sameiet. Tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra Oslo kommune. Det anbefales at sameiet sender én samlet byggesøknad. Lumon kan bistå styret med utarbeidelse og innsending av nødvendig dokumentasjon.

Dersom søknaden godkjennes, vil det være opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om vedkommende ønsker å benytte seg av muligheten for innglassing. Kostnader knyttet til selve innglassingen bæres av den enkelte seksjonseier, mens kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet.

For mer informasjon om løsningen og priseksempler, vises det til følgende vedlegg:

- Prisestimater for Skullerudhøgda 2 – konkrete priseksempler for ulike balkongtyper i sameie.
- A-prosjekt presentasjon av Lumon – produktbeskrivelse, søknadsprosess og leverandørinformasjon.

### **Forslag til vedtak**

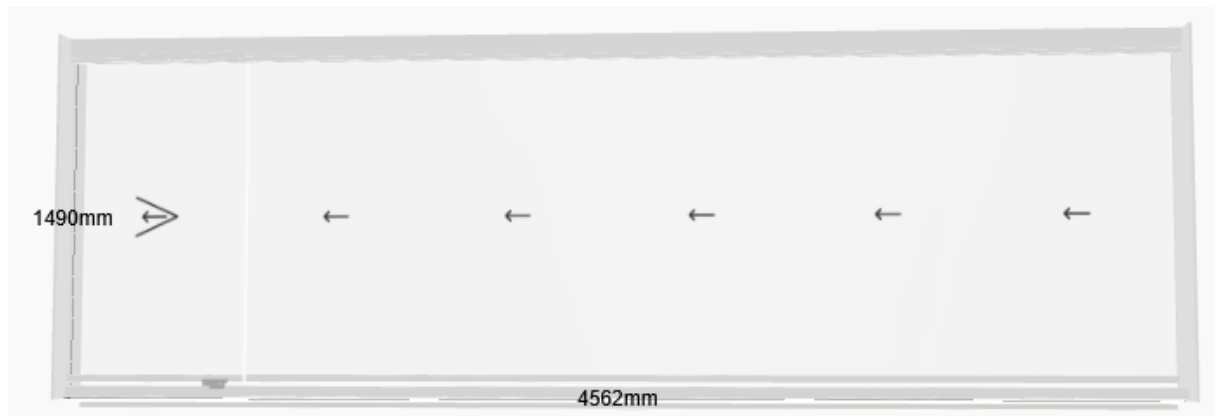
Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser, basert på en felles godkjent løsning. Hver seksjonseier kan, på egen regning, benytte seg av muligheten dersom tiltaket blir godkjent av kommunen. Styret har ansvar for at det blir utarbeidet og sendt én samlet byggesøknad for fasadeendringen. Alle kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet. Innglassing skal utføres i samsvar med tekniske og visuelle spesifikasjoner som følger av godkjent løsning. Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning.

### **Vedlegg**

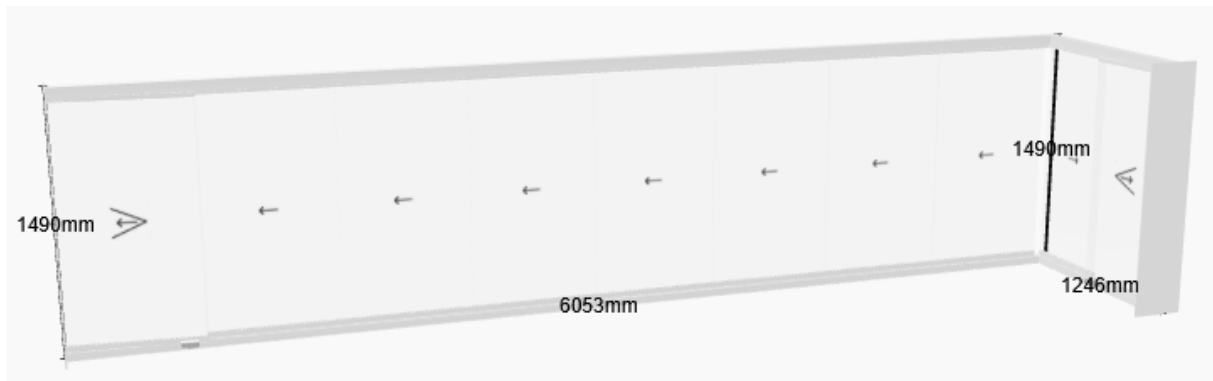
1. Prisestimater for Skullerudhøgda 2.pdf
  2. A-prosjekt presentasjon av Lumon.pdf
-

## Skullerudhøgda 2 - Prisestimater

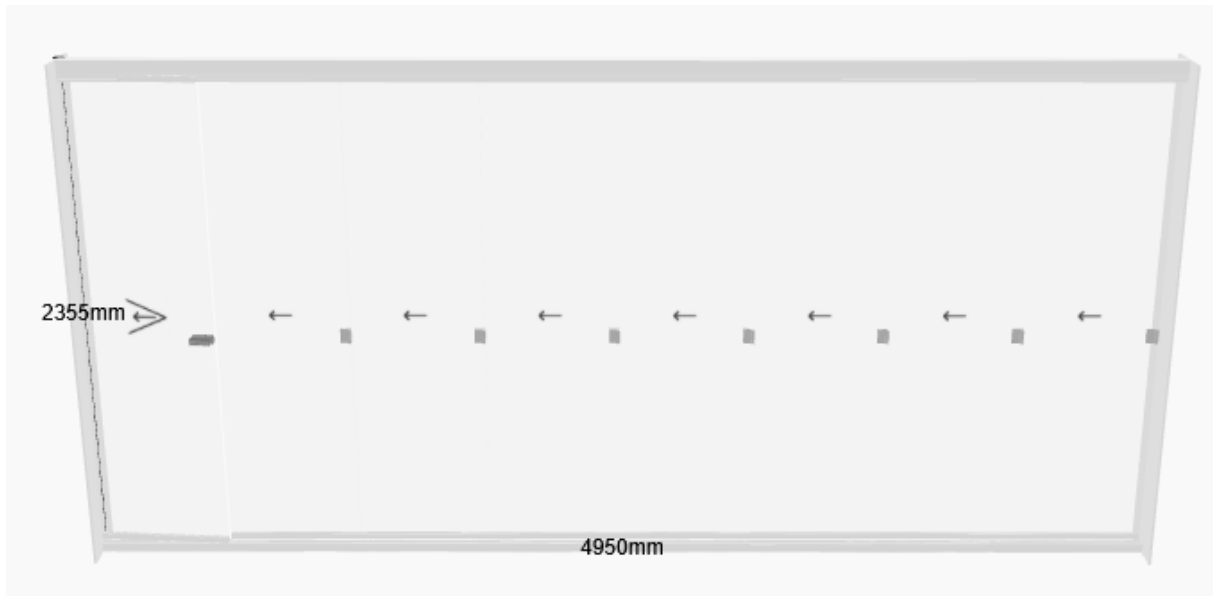
- Lav innglassing på kjøkkenside i nr. 55
- Inkluderer vannbrett, beslag til og tette hjørne under innglassingen og fastglass der rekkverket er åpent. 6 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 65.450,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 55.650,- ferdig montert



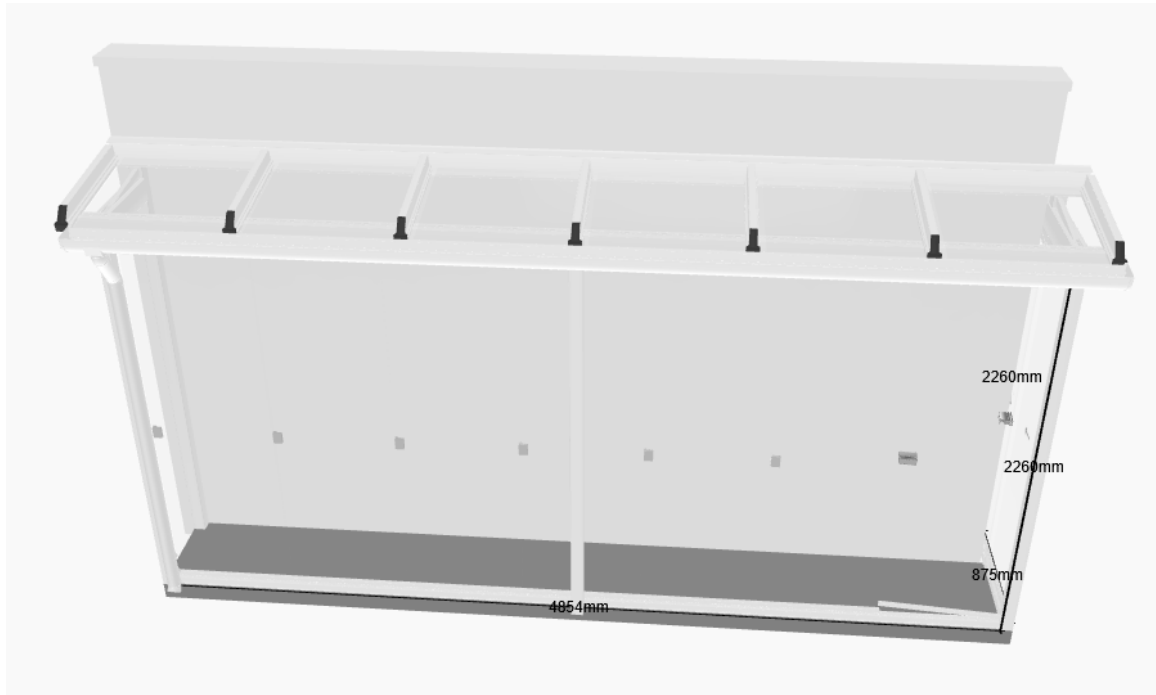
- Lav innglassing på kjøkkenside i nr. 57
- Inkluderer vannbrett, beslag til og tette hjørne under innglassingen og fastglass der rekkverket er åpent. 6 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 83.200,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 70.700,- ferdig montert



- Høy innglassing på stueside uten takløsning i nr. 55
- 10 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 81.500,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 69.300,- ferdig montert



- Høy innglassing på stueside med takløsning i nr. 73J
- 10 mm herdet glass
- Se bilde av balkongen dette gjelder
- Ordinær pris er kr. 179.900,- ferdig montert
- Rabattert pris ved bestilling av 10 eller flere innglassinger kr. 152.940,- ferdig montert



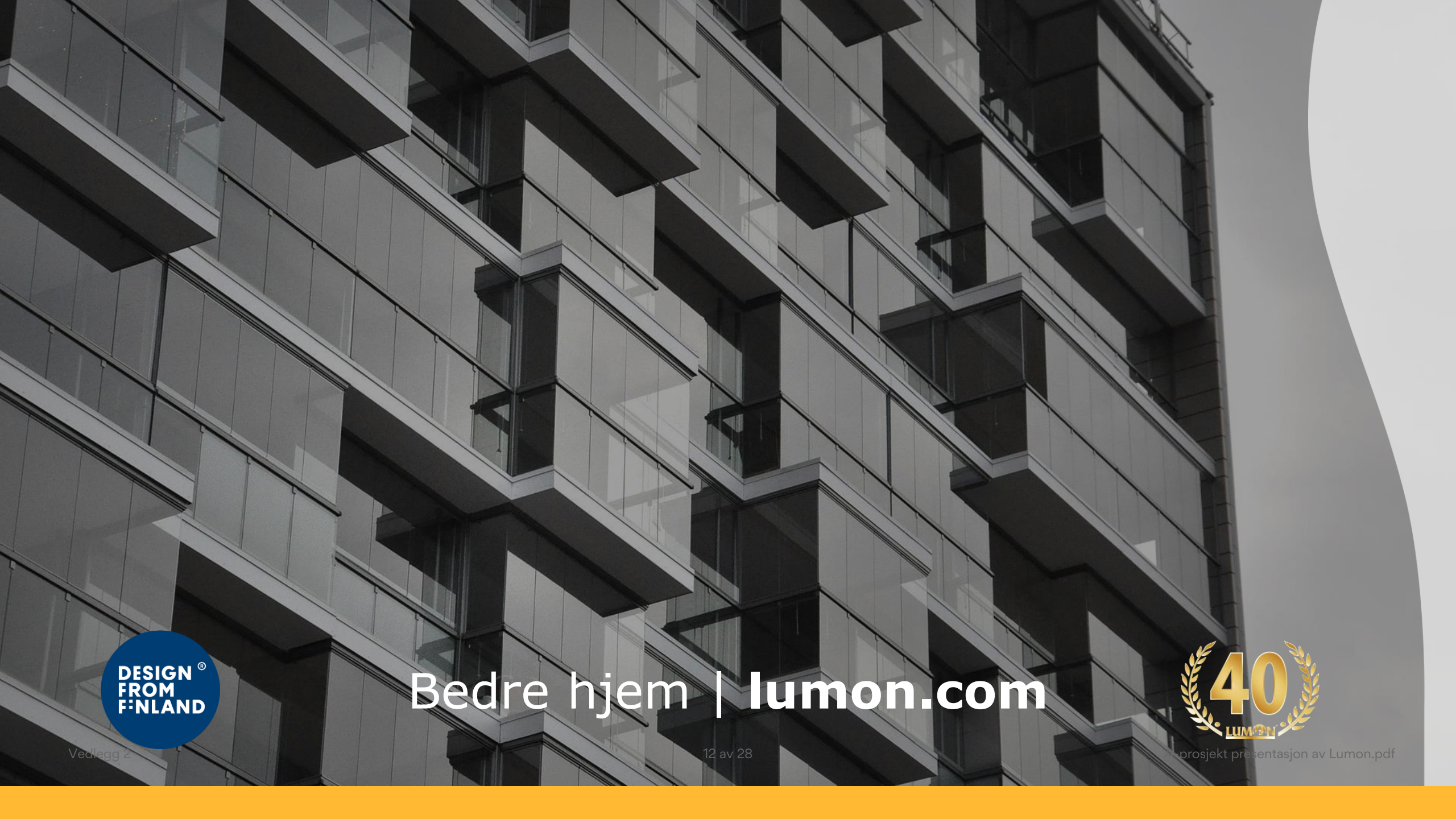


# Lumon Balkonginnglassing



# AGENDA

- **Lumon Norge AS**
- **Produktene**
- **Kundepleie og servicekvalitet**
- **Tilpasset glassbalkong**
- **Veiledning og rådgivning i søknadsprosessen**



# Bedre hjem | [lumon.com](https://lumon.com)





1978

1990

2000

2010

2020

**Vi har laget bedre hjem i 40 år | Lumon siden 1978**



# Lumon – Egen fabrikk





DESIGN<sup>®</sup>  
FROM  
FINLAND



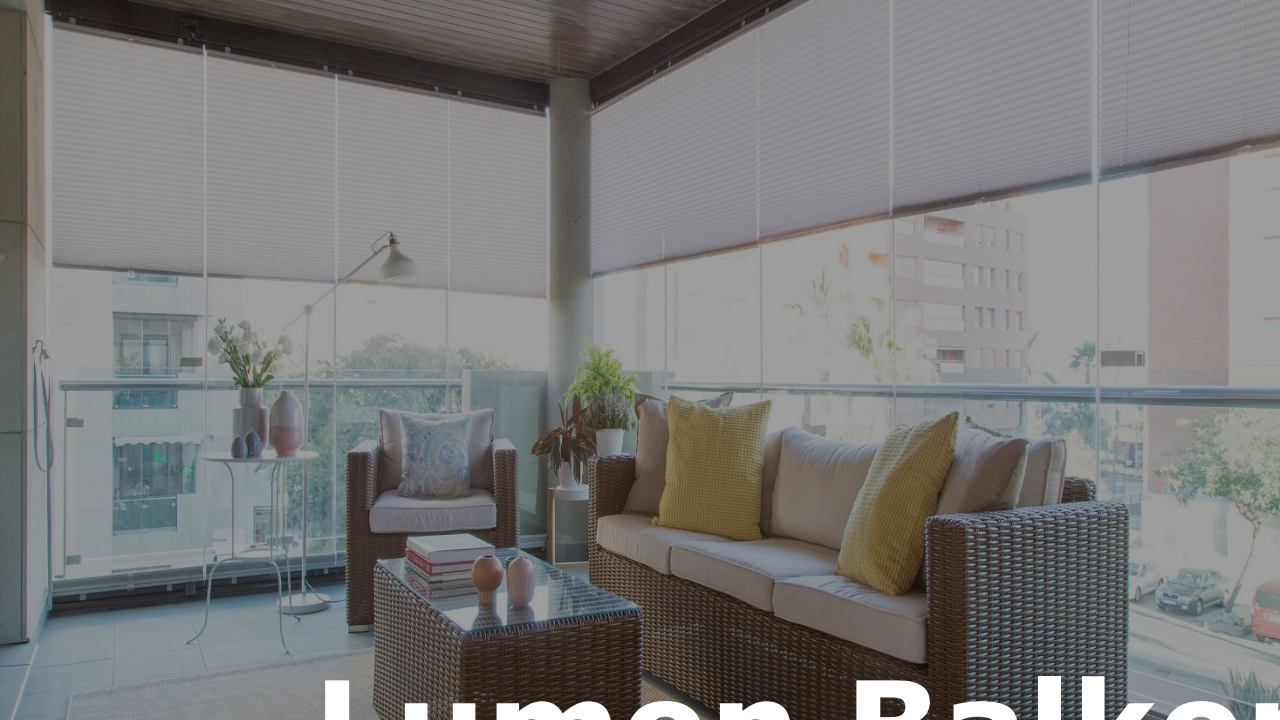
Vedlegg 2

15 av 28

LUMION  
A projekt presentasjon av Lumion.pdf

**100%**

**RESIRKULERBARE  
MATERIALER**



# Lumon Balkonginnglassing



Vedlegg 2

**LUMON**<sup>®</sup>  
A project presentation of Lumon AS



ISO 14001  
 ISO 9001  
 ISO 45001



Russland



Norge



Tyskland



Sverige

- Vår rammeløse balkong innglassing er designet for å dekke og beskytte din balkong med stil. Lumon balkong innglassing består av to horisontale aluminiumsprofiler montert i taket, rekkverket eller gulvkonstruksjonene på balkongen. Rammeløse herdede glass er festet til profilene. Disse glassene på 6, 8, 10 eller 12 mm er ekstremt motstandsdyktige, men veldig enkle å skyve og folde.
- Lumon balkong innglassing kan tilpasses til nesten hvilken som helst balkong, og det er flere alternativer du kan velge mellom. Rammeløs balkong innglassing holder regn, snø, vind, støv og fugler borte fra balkongen din uten å redusere mengden av lys. Denne beskyttelsen betyr mindre tid og penger brukt på vedlikehold og reparasjoner av balkongens indre overflater og strukturer.
- Lumon Glasstak
- Eget showrom ved Olavsgård hvor man kan se og prøve produktene



# Plisségardiner



# Lumon – Serviceavdeling

- Lumon har egen serviceavdeling lokalisert på vårt hovedkontor på Skjetten (Hvam)
- Skulle det være noe i forhold til at glassene går tregt, det trengs vinterlister, eller det rett og slett trengs en service, er vår medarbeider på service verken vanskelig å be eller langt unna.

## Garanti:

- 5 års garanti på materialer
- 2 års garanti på montering
- 2 års garanti på solgardiner



# Søknadsprosessen

- **Innglassing vil kreve godkjenning fra kommunen. Her finnes det to mulige veier å gå, enten en enkelt søknad pr. beboer eller en ett-trinns søknad for hele borettslaget. Kommunen ønsker den siste løsningen.**
- **Lumon Norge AS har om ønskelig mulighet å bistå i søknadsprosessen mot kommunen. Kommunen har egen prisliste over hvor mye det koster for søknad pr. fasade / bygg. Se plan og bygningsetatens gebyrregulativ for deres kommune. Behandlingstid i kommune er normalt 3 – 12 uker.**
- **Lumon Norge AS bruker TM Byggtek AS for større prosjekter og som bistår oss rundt søknadsprosessen i forhold til bygg tegninger, nabovarsling, situasjonskart og selve søknad.**
- **For mindre borettslag og sameier kan Lumon Norge ordne med søknaden og kostnaden vil normalt ligge på mellom 2 og 4 tusen kroner.**
- **Her vil det påløpe noen kostnader som som må dekkes av sameiet/borettslag. Den vanligste løsningen er at disse kostnader dekkes av sameiet, eventuelt kan den enkelte beboer som bestiller innglassing bli belastet, etter egnet fordelingsnøkkel. Totalt vil denne kostnaden ligge på ca. kr. 25 – 35 000,- eks. mva.**
- **Når det gjelder priser på de enkelte balkonger, vil vi komme tilbake til dette, da det blir behov for befaring og oppmåling. Det vil bli gitt rabatt etter hvor mange som melder interesse for innglassing.**

# Sameiet sine oppgaver i søknadsprosessen

Sjekkliste for byggesøknad om innglassing.

Lumon Norge AS gjennomfører prosessen med byggesøknad for borettslaget/sameiet.  
For å kunne gjennomføre søknaden trenger vi følgende av dere:

<b>Beskrivelse av tiltaket</b>	
<b>Byggesøknad for</b>	
Navn på tiltakshaver	
Kontaktperson	
Telefon	
Adresse	
Epost	
Organisasjons nummer	
<b>Eiendomsopplysninger</b>	
Gnr og Bnr.	
Adresse	
Kommunenavn	
<b>Følgende er lagt ved av sameiet til Lumon Norge AS</b>	
Eksisterende fasadetegninger	
Møtereferat med styrevedtak for innglassing	
Kontrakt med Lumon Norge AS	

# Bedre Hjem Bedre Liv Bedre Verden

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.09.25

Selskapsnummer: 5185 Selskapsnavn: SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitne

Jørgen Fjeld er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Sameiet åpner for frivillig innglassing av balkonger og terrasser, basert på en felles godkjent løsning. Hver seksjonseier kan, på egen regning, benytte seg av muligheten dersom tiltaket blir godkjent av kommunen. Styret har ansvar for at det blir utarbeidet og sendt én samlet byggesøknad for fasadeendringen. Alle kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet. Innglassing skal utføres i samsvar med tekniske og visuelle spesifikasjoner som følger av godkjent løsning. Andre løsninger er ikke tillatt uten særskilt skriftlig godkjenning.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# 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. Sjøppelordningen

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelholderne. 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 brannslukningsapparat 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 Parabler**

Det er ikke tillatt å montere parabler 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.

# **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 forårsake 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 valselet 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 å 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 trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifisering 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. Ventilert 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 inn klima.

## **§ 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 framtrødende 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 førstkommande 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, sigarettneiper, 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 garasje plass 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 garasje plassene.

### **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](http://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 av 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**

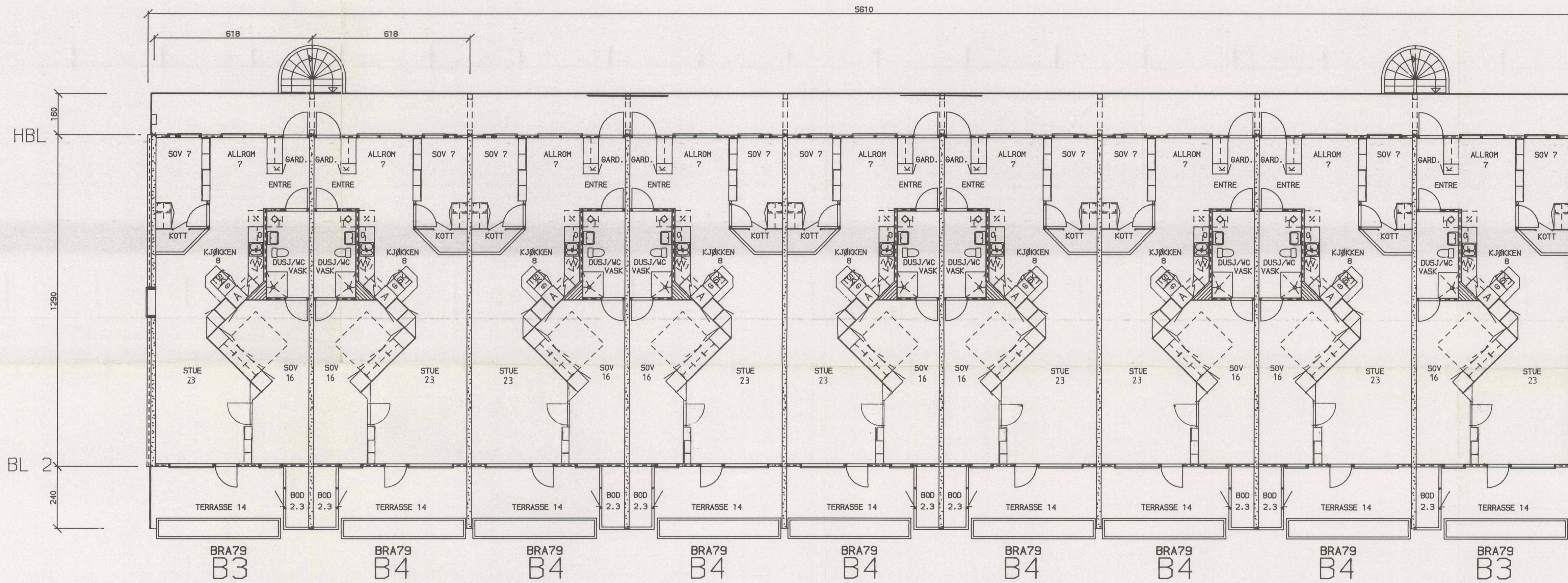
Ihht nye lovregler i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier april 2021 vil kommunikasjon til/fra styret i hovedsak foregå elektronisk. Det betyr gjennom vår informasjonstjeneste Vibbo og på sameiets styre epostadresse. Eiere av seksjoner som ikke ønsker dette må selv gi beskjed om at de reserverer 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.



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
22 NOV. 1988

REV.	DATE	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
B	17.10.88	REVIDERT VEGG MELLOM STUE OG SOVEROM	GSB	
A	24.09	KORRIGERT	GSB	

**Selvaagbygg**

PROSJEKT  
**SKULLERUD**

FELT 2	GÅRDS NR. 168	BRUKS NR. 2
TEGNING OMFATTER <b>PLAN 2. ETG.</b>		
HUS 9	HUSTYPE ALTANGANGBLOKK	
MÅL 1:100	DATE 23.12.88	TEGNET AV PS/GSB
PROSJEKT NR. 1729.A.9.3		GRUPPE HUSNR. NR. REV. B

17

31/3

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Meldinger:

- Brukstillatelse
- Statistikk fører <sup>29/2-89</sup>
- Eiendoms- og skattetakstkontoret
- Vannavgiftskontoret
- Melding om rørleggerarbeid
- Oslo sivilforsvar
- Heisattest
- Pipeattest
- Brannv.
- 
- 
- 

**Forenklet kontroll** er gitt for hele arbeidet

Sif: Ansv. b. Tilsede

Ferdigbesiktigelse 10-1-91. L. Amundsen

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 18-2-91 L. Amundsen

Ferdigattestert 6/3-91 EW

Arbeidets art: Boligblokk  
Tillates forestå Til topp grunnmur

Ansvarshavende: Ing. Knut Bakke % Selvaagbygg  
Holmenveien 19  
0374 Oslo 3  
14 36 90  
Byggetillatelse 17.11.87.

Ansvarshavende: + Fra topp gr. mur  
Byggetillatelse 25/10-88

Ansvarshavende: Byggetillatelse Gravetillatelse

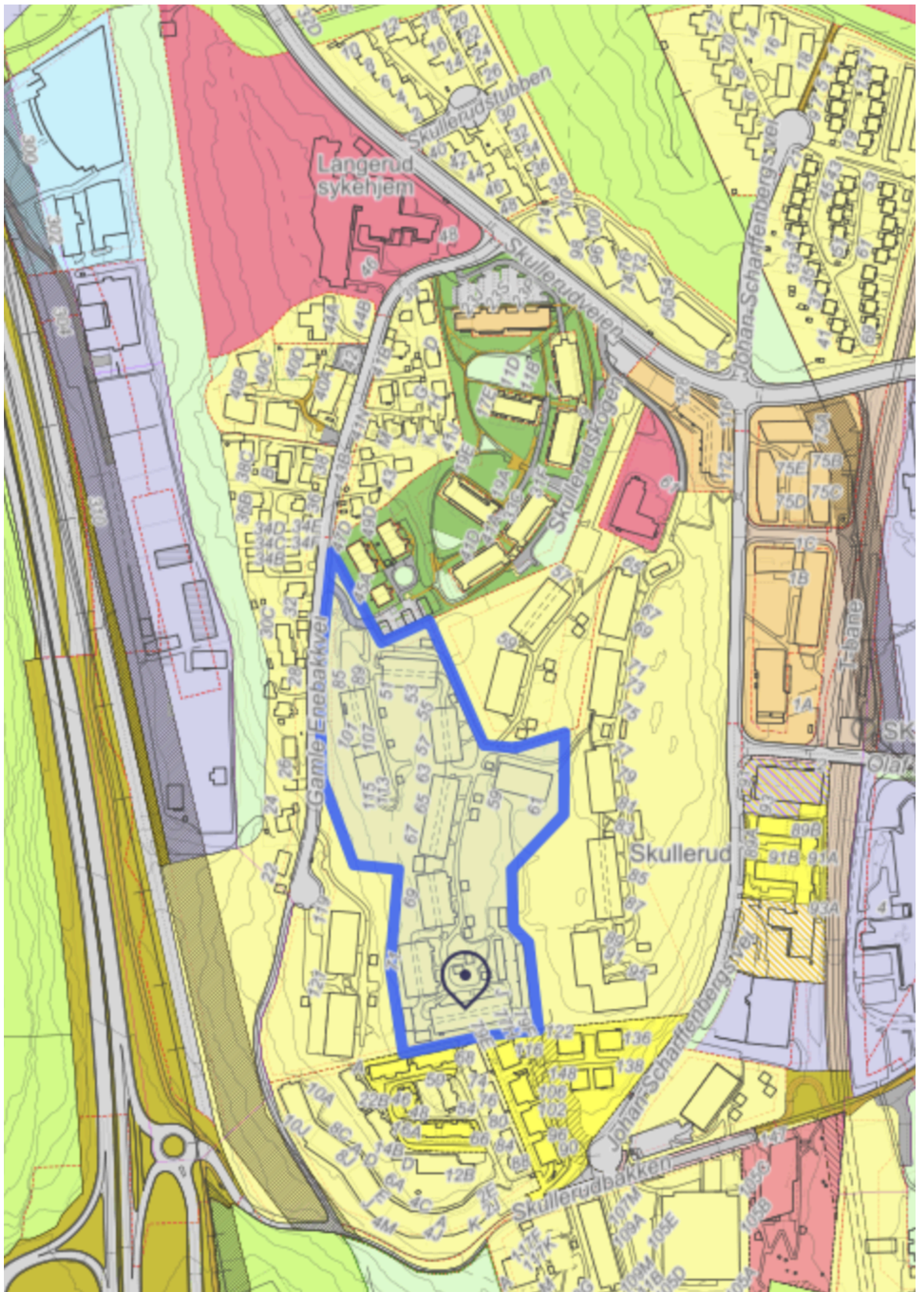
Gårdsnr. 168 Bruksnr. (94) Parsell- bl. 9 av bruksnr.

Matr. nr. Gamle Enebakke 73-77

Adresse: ~~Olaf Helsetts vei~~  
Byggherre: % Selvaagbygg



Andvord.



# Nabolagsprofil

Gamle Enebakkvei 75E - Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skullerudbakken Linje 70N, 76	3 min	0.2 km
Skullerud T-bane, buss	8 min	0.6 km
Skullerud Linje 2, 3	9 min	0.7 km
Ryen T-bane, buss	7 min	4.7 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min	4.7 km

## Skoler

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	5 min	0.3 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	15 min	1.3 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	4 min	2.2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	16 min	1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min	3.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	3.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

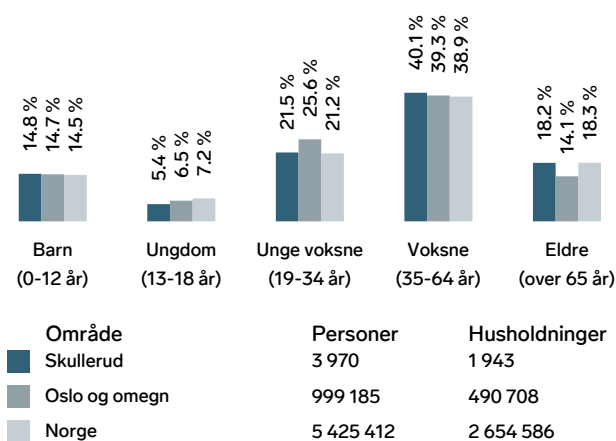
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling






## Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min	0.4 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min	0.6 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 90 barn	15 min	1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Skullerud PostNord	8 min	0.7 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	9 min	0.8 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

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

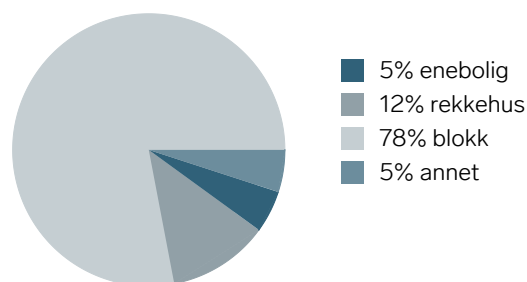
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 83/100

## Sport

- |   |  |        |
|---|--|--------|
|  Leirskallen flerbrukshall<br>Turnhall    | 15 min   | 1.2 km |
|  Rustad<br>Ballspill, fotball, friidrett | 17 min  | 1.3 km |
|  Skullerud Sport Senter                  | 10 min  |        |
|  EVO Bøler Senter                        | 5 min   |        |

## Boligmasse







«Nærhet til skog og mark og gode kollektivtilbud gjør Skullerud til et godt sted å bo.»

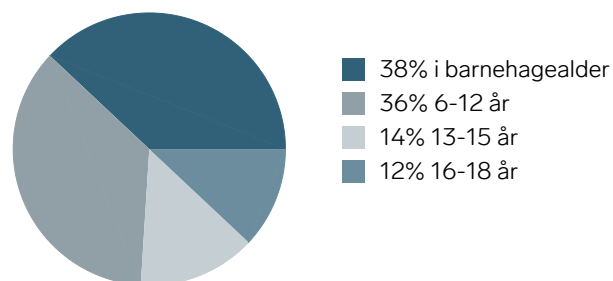
Sitat fra en lokalkjent



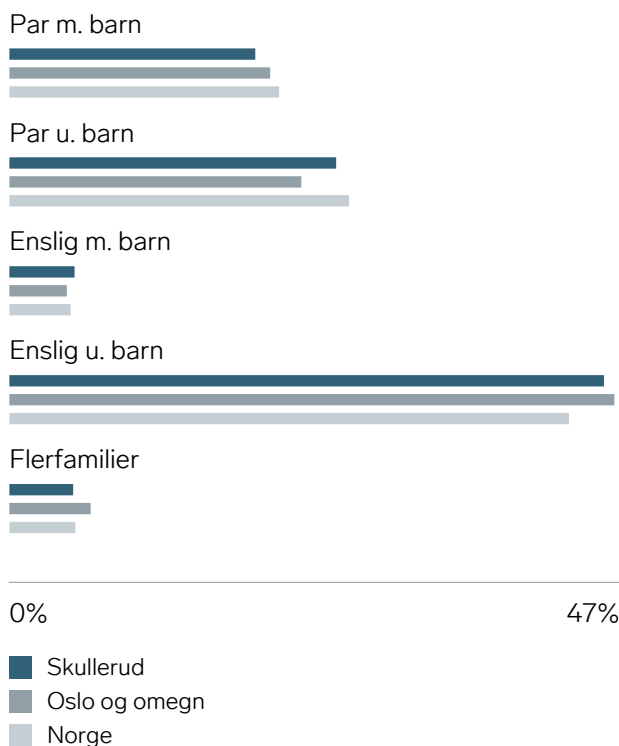
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Bøler Senter        | 5 min   |
|  Vitusapotek Bogerud | 22 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

