

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Felleskostn.: Kr 2 746,-
Selger: Birgit Katrine Hoel

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 13949.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 448
Snr. 58
Oppdragsnr.: 1007250084

Delikat og skjermet hjørneleilighet med stor markterrasse. Smakfullt oppgradert i 2022!

Meget lekker hjørne- og endeleilighet sentralt beliggende på attraktive Skøyen. Boligen ligger skjermet og tilbaketrukket fra støy og innsyn i byggets 1. etasje og har en stor uteplass som er perfekt for rolige morgenkaffer, hyggelige sammenkomster eller avslapping i solen.

Oppusset med øye for detaljer

Leiligheten er eksklusivt oppgradert med gjennomgående høy standard. Overflater er modernisert i lyse tidsriktige farger, og det er gjort flere tilpassede løsninger til leiligheten. Det er montert et elegant Huseby kjøkken med en stor kjøkkenøy med spiseplass for fire. Plassbygde garderobeløsninger på soverom og i gang.

Oppsummert:

- Markterrasse på 13 m²
- Lave felleskostnader
- Tidvis mulighet for garasjeleie
- Huseby kjøkken
- Lekkert oppusset i 2022
- Sentralt på Skøyen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandrapport	29
Egenerklæring	55
Megleropplysninger	60
Årsmøte	78
Protokoll	101
Nabolagsprofil	105
Reguleringskart	108
Energiattest	115
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, bad, gang, soverom og stue/kjøkken

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13949.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Beliggenhet

Sentralt og attraktivt på Skøyen - Nedre Skøyen vei 12

Nedre Skøyen vei 12 har en ettertraktet beliggenhet i et av Oslos mest populære og voksende forretnings- og boligområder. Eiendommen ligger sentralt på Skøyen, med kort vei til både byliv og naturopplevelser. Området preges av moderne kontorbygg, klassiske villaer og et stadig økende tilbud av kaféer, restauranter og servicetilbud.

Eiendommen ligger kun få minutters gange fra Skøyen stasjon, med hyppige tog-, trikk- og bussavganger som tar deg til Oslo sentrum på under 10 minutter. For deg som kjører bil, er adkomsten enkel via E18, og det er god tilgjengelighet med både hovedveier og lokale gater.

Nabolaget byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, bakerier og restauranter, samt dagligvareforretninger og andre servicetilbud. I tillegg er det flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området godt egnet for både barnefamilier og par.

Skøyen gir også nærhet til naturopplevelser - med vakre Frognerparken, Bygdøy og turstiene langs Bestumkilen og Oslofjorden innen kort rekkevidde. Her kan du kombinere det urbane med det grønne, og nyte det beste av to verdener.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 2007 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendig fasade med med teglsteinsforblending, trepanel, fasadeplater og store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med folie. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 85873047

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

Ja

Beskrivelse: Det kom vann inn kjeller og kjellerboder etter et kraftig regnvær / oversvømmelse i august 2023.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Det kom vann inn i kjeller / kjellerboder etter et kraftig regnvær / flom august 2023.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp nye takpunkt i stue og gang. Byttet stikkontakter. Lagt inn strøm i kjøkkenøy.

Arbeid utført av Rett elektro AS

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?

Ja

Beskrivelse: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/skoyen/Skøyen Områderegulering del 1, S-5193>.
Saken fortsetter i 202315804 - del 2

Innhold

2-roms leilighet i 1. etasje.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med oppvarming via radiatorer og gulvvarme på bad. Utgang fra stue til markterrasse som er målt til ca 13,1 m² med malt/beiset gulvdekke. Det er montert skjermvegg mot nabo.

Flislagt baderom fra byggeår. Servantskap med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med servant. Speilskap med integrert lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra Huseby.

Eier opplyser at kjøkkenet ble installert i 2022. Innredning med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Belysning via downlights under overskap, samt pendellamper over øy. Glatte, malte veggflater over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Halvøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og ble pusset opp i 2022.

Følgende oppgraderinger er gjort i 2022:

Leiligheten ble pusset opp i 2022. Følgende arbeid ble gjennomført:

Stue /kjøkken:

- Gulv
- Listverk
- Dør mellom stue og gang ble skiftet
- Senket tak og installerte innebygde LED-spotter
- Vegger malt
- Kjøkkeninnredning skiftet – Huseby kjøkken

Soverom

- Gulv
- Listverk og dørene mellom soverom og gang ble skiftet
- Senket tak og installerte innebygde LED-spotter
- Vegger malt.
- Ny innbygget garderobeløsning

Gang

- Gulv
- Alt listverk og dørene mellom soverom og gang ble skiftet
- Senket tak og installerte innebygde LED-spotter
- Vegger malt
- Ny innbygget garderobeløsning

Bad

- Ny baderomsinnredning
- Skiftet dør mot gang

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklamper i stue/kjøkken medfølger ikke og vil bli montert ned. Vegghengt TV vil også bli montert ned og det vil etterlate merker i veggen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer som medfølger:

- Kjøleskap
- Mikrobølgeovn
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

TV og internett: 200 Mbps + 50 poeng

Kun internett: 750 Mbps

Det er mulig å gjøre videre oppgraderinger til en ekstra kostnad.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Det er tidvis mulig å leie/kjøpe garasjeplass i sameiets garasjekjeller.

Husordensreglene oppfordrer til at utleie av parkeringsplasser prioriteres til sameiets beboere.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

85873047

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo Kommune, men med et bunnfradrag. Leiligheten ligger under bunnfradraget og betaler ikke eiendomsskatt. Det kan påløpe eiendomsskatt i fremtiden.

Formuesverdi primær

Kr 1 194 378

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 777 510

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

44/13161

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 2 262,70

TV/internett: 483,60

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 746

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 5 963

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Skøyenhagen Boligpark

Organisasjonsnummer

992764651

Om sameiet

Sameiets navn er Skøyenhagen Boligpark Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.04.2008. Sameiet består av 208 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 448 i Oslo kommune.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2024: - 1 574 711

Budsjettert årsresultat 2025: - 128 000

Arbeidskapital per 31.12.2024: 1 783 556

Budsjett 2025

Drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift i de fleste kostnadspostene.

Det er budsjettert med kr 1 200 000 til større vedlikehold i forbindelse med utskiftning av

brannvarslingsanlegget.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dyr skal ikke luftes på fellesområdene og båndtvang skal også håndheves her. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, plikter til å ta opp etter seg og unngå sjenerende bjeffing. Eierne er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres felles dugnad for beboerne

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 448, seksjonsnummer 58 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/448/58:

27.01.1976 - Dokumentnr: 1868 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1976 - Dokumentnr: 8927 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1976 - Dokumentnr: 8927 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1999 - Dokumentnr: 55681 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2006 - Dokumentnr: 17538 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
opparbeidelse av vei. Nedre Skøyen vei vil bli godkjent når
den er opparbeidet i h.h. til plan-og bygningslovens bestem.
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig
veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2006 - Dokumentnr: 30905 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:652
Bestemmelser vedr bruksrett til utearealer
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2008 - Dokumentnr: 248278 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av grunn ved reoperasjoner og vedlikehold av bygg/
parkeringskjeller.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2008 - Dokumentnr: 337286 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 44/13161

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.09.2012

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig med tilhørende anlegg. Den ligger også under reguleringsplan:

201414412

S-3879

S-3265

201806338

S-4986

Sak 201414412 gjelder ny områderegulering for Skøyen, saken fortsetter i 202315804 og kan søkes opp i <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>.

Skøyen er et område i fortsatt vekst, noe som medfører at det er flere plansaker og reguleringssaker i området.

Sak 201806338 - Nedre Skøyen vei 24-26:

Oslobygg KF foreslår å omregulere del av Nedre Skøyen vei 24-26 fra industri til blant annet undervisning, idrettsanlegg, helse- og omsorgsinstitusjon, kultur, administrasjon og park. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny skole for 840 elever, flerbrukshall, 80 omsorg+ -boliger, bibliotek og bydelsfunksjoner. Oslobygg KF foreslår en skole i 6 etasjer og omsorg+ -boliger i 12 etasjer sammenbundet med en sokkel på 2 etasjer. Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ, heretter kalt alternativ 2. Alternativ 2 foreslår en skole for 840 elever, flerbrukshall, 82 omsorg+ -boliger, bibliotek og bydelsfunksjoner fordelt på tre bygg. Skolen foreslås i 1 til 6 etasjer, bygg for bydelsfunksjoner, bibliotek og fellesområder for omsorgsboliger i 3 til 5 etasjer og omsorg+ -boliger med en høyde tilsvarende 6 og 7 etasjer over terreng. Flerbrukshallen foreslås plassert under terreng i begge alternativer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie

menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å underrette styret ved

inngåelse av nye korttidsutleieforhold så snart dette er inngått. Seksjonseier plikter å gjøre

leietager kjent med husregler og vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Leiligheten er utleid frem til og med 31.08.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

141 100 (Omkostninger totalt)

152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 742 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 744 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger 3490 per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 101 380

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistår av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

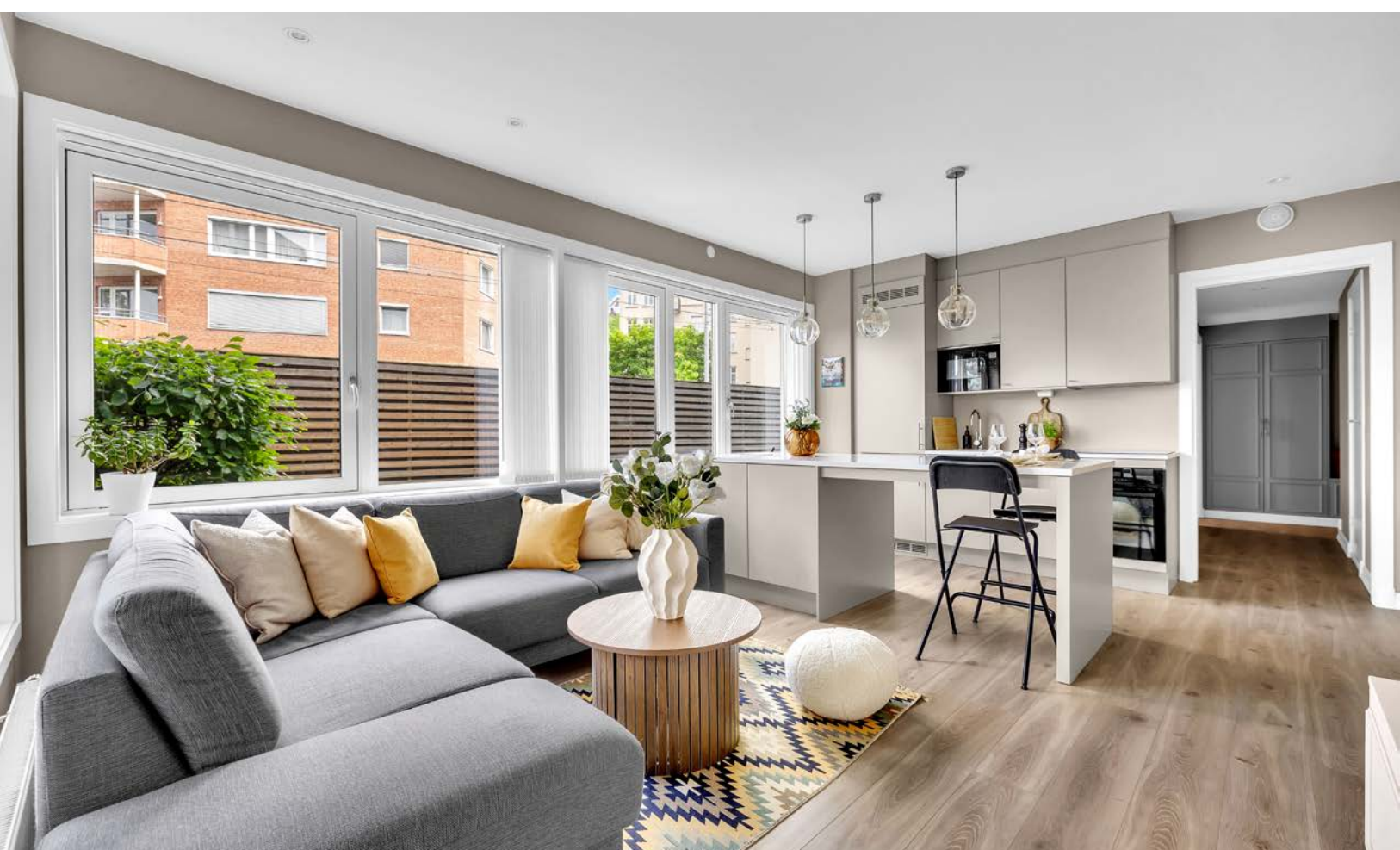
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

25.08.2025





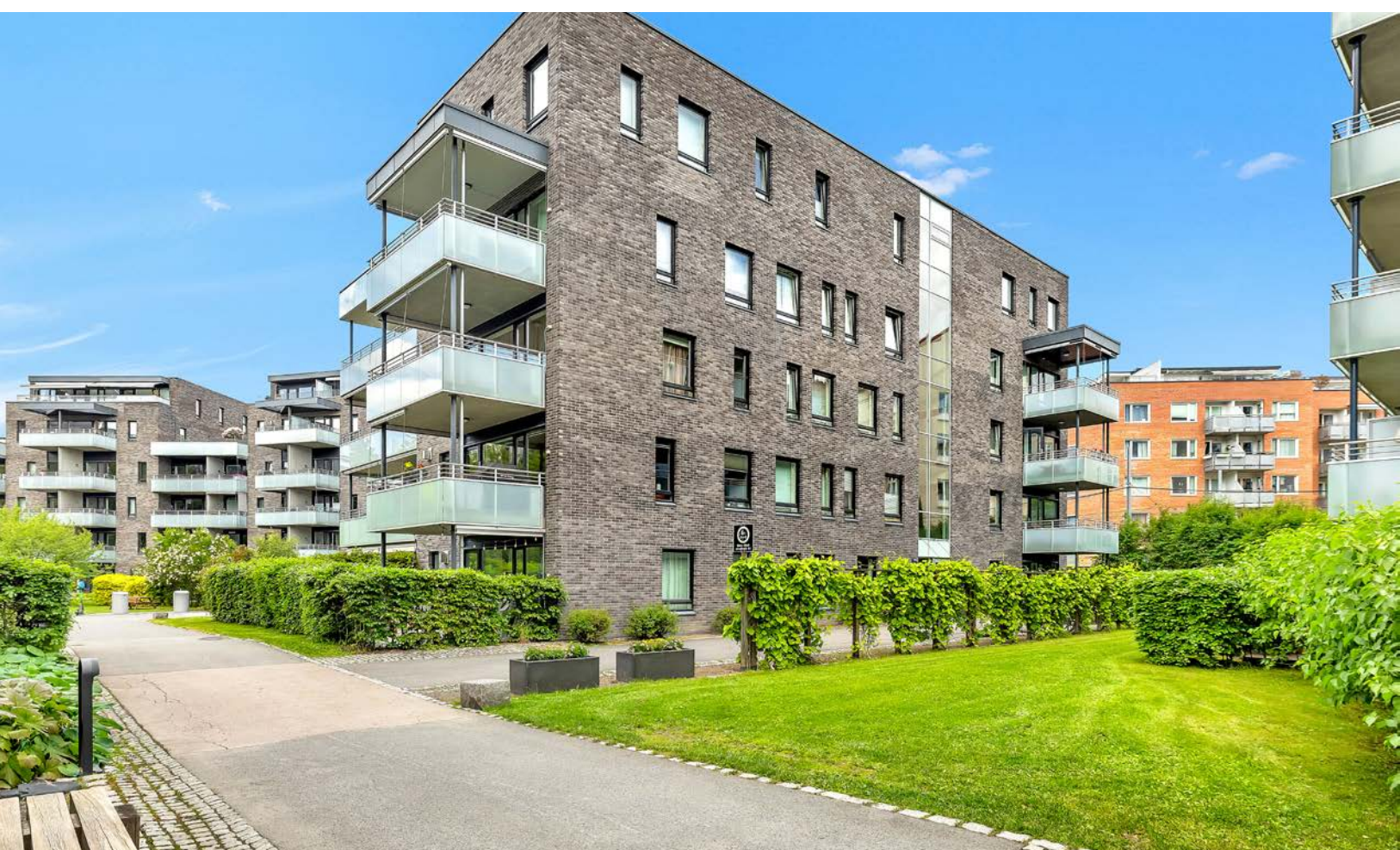












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Nedre Skøyen vei 12, 0276 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 448, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 22030-25116

Referansenummer: YD1872

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1.etasje.
Beliggende i bydel Ullern.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til markterrasse.
Markterrassen er målt til ca 13,1 m².
Malt/beiset gulvdekke.
Det er montert skjermvegg mot nabo.
Liggende kledning på fasade.
Det er etablert nøkkelboks på vegg.

Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med servant.
Speilskap med integrert lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnsfalldusj og
termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra Huseby.
Eier opplyser at kjøkkenet ble installert i 2022.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap, samt pendellamper
over øy.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn
og kombi kjøl/frys.
Halvøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

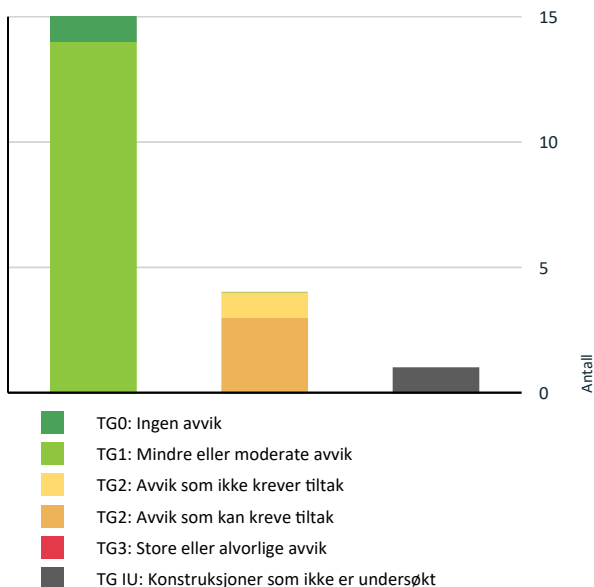
[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 1.etasje:

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

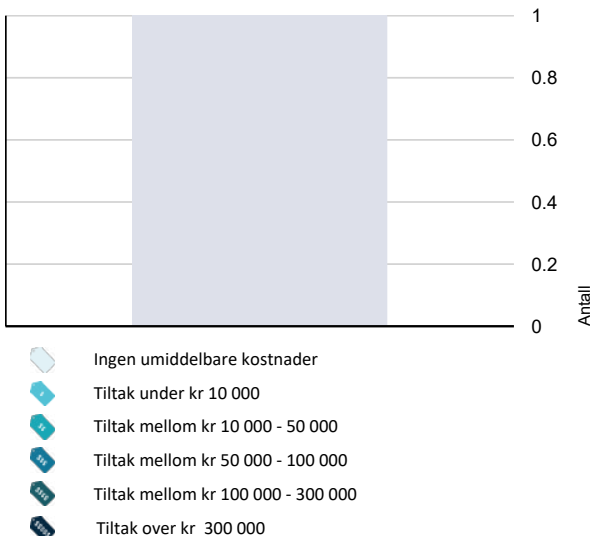
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylles krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1.etasje:

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse.
Markterrassen er målt til ca 13,1 m².

Tilstandsrapport

Malt/beiset gulvdekke.
Det er montert skjermvegg mot nabo.
Liggende kledning på fasade.
Det er etablert nøkkelboks på vegg.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 2007 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade med med teglsteinsforblending, trepanel, fasadeplater og store glasspartier.

Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med folie.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2007 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Tilstandsrapport

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.
Pulverlakkerte metallplater på bad.

Downlights på bad, soverom, entré og stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon.

Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte, folierte innerdører.
Glatt, foliert skyvedør til soverom.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Profilert, malt garderobeskap.

Soverom:
Profilert, malt garderobeskap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet er i behov av fornyelse da det nærmer seg (om 2 år) å ha overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Det er registrert noe slitte flisfuger på gulv.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med servant.

Speilskap med integrert lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandeatteri.

Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet brukslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel (på grensen til noe lite tilluft).

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.

Våtsone grenser også mot sjakt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Huseby.
Eier opplyser at kjøkkenet ble installert i 2022.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap, samt pendellamper over øy.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Halvøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes at fronten til oppvaskmaskinen er løs.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fra luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringsstidspunktet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Bygningsdelen er fra byggeårene.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at gulvvarme fungerer tilfredstillende.

Det er registrert ledning i himling som ikke er bokset.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Stua
Dovnligh 5x
Tak punkt 3x
Stikk venstre side under dor stua
Bryter ute Lys 1

Tilstandsrapport

Dimer Tradlas til Downlight 2x
Dimer Tradlas til Tak punkt 2x
Plugg til Lys underskape 1
Tradlasbryter til Lys 1
Stikk til oppvaskmaskin 1
Stikk til ovn 1
Flyte Stikk til komfyr 1
Komfyr vakt 1
Stikk til micro 1
Stikk til Vifta 1
Stikk overbank 1
Inngang
Downlight 6x
Dimer 1
Stikk skape 1
Bad
Bad Endring Stikk til VM på bad
Bad Montere nytt Stikk høyre side sink
Sove
Downlight 5x
Tak punkt 1000
Tradlas Dimmer 2x
Flyte Stikk bakside seng 2x" - Datert 2023-01-24. Arbeidet er utført av Rett Elektro AS.

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 1.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45			45	13
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	45	5			13
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Gang, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til markterrasse.

Markterrassen er målt til ca 13,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 5 m².

Boden er merket med nr TS - 58.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

Leiligheten ble pusset opp i 2022. Følgende arbeid ble gjennomført:

Stue /kjøkken

gulv, alt listverk og dør mellom stue og gang ble skiftet

senket tak og installerte innebygde LED-spotter

Vegger malt

Kjøkkeninnredning skiftet – Huseby kjøkken

Soverom

gulv, alt listverk og dørene mellom soverom og gang ble skiftet

senket tak og installerte innebygde LED-spotter

vegger malt

Ny innbygget garderoberøsning

Gang

gulv, alt listverk og dørene mellom soverom og gang ble skiftet

senket tak og installerte innebygde LED-spotter

vegger malt

Ny innbygget garderoberøsning

Bad

Ny baderomsinnredning

Skiftet dør mot gang

Håndverksarbeidene der utført av WP bygg Plewnicki.

Kjøkkeninnredning installert av Huseby.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 1.etasje:	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Birgit Katrine Hoel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	448		58	13900 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Nedre Skøyen vei 12

Hjemmelshaver

Hoel Birgit Katrine

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0104

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Skøyen.

God beliggenhet for deg som ønsker å bo praktisk med nærhet til alle fasiliteter, offentlig kommunikasjon, og dagligvareforretninger.

Det meste av servicefasiliteter like utenfor døren.

Når man bor i Nedre Skøyen vei bor man i nærhet til cafeer, restauranter, treningssentre, populære forretninger, baker, vinmonopol og postkontor.

Det er også få minutters gange til flere matbutikker inkl. Coop, Meny og Bunnpris med flere.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 746,- pr. måned (kr. 32 952,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker & tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 2007 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade med med teglsteinsforblending, trepanel, fasadeplater og store glasspartier.

Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med folie.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Rammetillatelse - 07/02-2006

Igangset.till - 08/11-2006

Ferdigattest - 24/09-2012

Midl.brukstill. - 11/10-2007

- I følge Norges Eiendommer.

Opplysninger fra eiers egenerklæring:

"Det kom vann inn kjeller og kjellerboder etter et kraftig regnvær / oversvømmelse i august 2023."

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

85873047

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YD1872>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250084	

Selger 1 navn
Birgit Katrine Hoel

Gateadresse	
Nedre Skøyen vei 12	

Poststed	Postnr
OSLO	0276

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250084

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kom vann inn kjeller og kjellerboder etter et kraftig regnvær / oversvømmelse i august 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kom vann inn i kjeller / kjellerboder etter et kraftig regnvær / flom august 2023.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp nye takpunkt i stue og gang. Byttet stikkontakter. Lagt inn strøm i kjøkkenøy.

Arbeid utført av

Rett elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/skoyen/> Skøyen Områderegulering del 1, S-5193.
Saken fortsetter i 202315804 - del 2

- 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 skjevgkre 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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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.

Document reference: 1007250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgit Katrine Hoel	7bce5b9068b64dd95492 d6a2752c963d172e0396	22.05.2025 21:44:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250084

- 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>

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250084 . Vår ref.: 5829-1-058

Dato: 21.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skøyenhagen Boligpark Sameie
Organisasjonsnr: 992764651
Seksjonseier: Hoel, Birgit Katrine
Medeier:
Leilighetsnummer: 058
Adresse: Nedre Skøyen Vei 12, 0276 OSLO
Seksjonsnummer: 58
Gnr. 3
Bnr. 448

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 85873047.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

En del seksjonseiere har kjøpt garasje i sameiets garasjeanlegg, som følger boligen ved salg (tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen). Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Utfakturerings iht. individuell måling av Varmt vann & Oppvarming til hver seksjon utføres av firmaet "Smartly". Alle spørsmål knyttet til måling, fakturering m.m. skal rettes til styret i sameiet. Dette er etter vedtak på årsmøtet i 2019. Forretningsfører har ikke ansvar for dette området. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 746,30,-

Herav:

Felleskostnader
TV/internett

Pr. dags dato
2 262,70
483,60

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	440,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	5 963,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Mankarios pr. e-post: eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Helle Thorkildsen, e-post: skoyenhagen@styrommet.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.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Skøyenhagen Boligpark Sameie org. nr. 992 764 651

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Sist endret på årsmøtet 28.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skøyenhagen Boligpark Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.04.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 208 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 448 i Oslo kommune.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhetens hoveddel.

En balkong, terrasse, garasjeplass eller bod vil utgjøre en tilleggsdel.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å underrette styret ved inngåelse av nye korttidsutleieforhold så snart dette er inngått. Seksjonseier plikter å gjøre leietager kjent med husregler og vedtekter.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er ikke tillatt å koble seg direkte på ventilasjonsanlegget i fellesanlegget. En slik tilkobling vil kunne redusere ventilasjonen for samtlige leiligheter, og kan medføre defekte vifter og ødelagt ventilasjonsanlegg. Unntak er dersom en tilkobling er godkjent av systemleverandør.

Dersom en seksjonseier viser uaktsomhet ved å koble seg på ventilasjonsanlegget, vil seksjonseier kunne belastes utgifter ved en reparasjon.

(9) Det er installert utstyr for energimåling til varmtvann og varmfordeling i hver seksjon. Disse måleinstrumentene leies av sameiet, og tilhører sameiets infrastruktur og eiendom. Det er derfor ikke tillatt å endre eller modifisere disse på noen måte, og hver sameier plikter å påse at utstyret ikke blir skadet.

(10) Nøkler til fellesarealer, herunder fysiske nøkler, RFID brikker, digitale nøkler, mm. til fellesarealer er knyttet til hver seksjonseier direkte, og alt ansvar for å unngå mislighold bæres av den enkelte seksjonseier. Ved deling av tilgang til fellesarealer til andre, via porttelefon, digitale nøkler, fysisk, etc. må det sikres at vedkommende er velkommen, og eventuell skade eller hærverk som følge av slik tilgang kan belastes den ansvarlige seksjonseier.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, ref. sameiets husordensregler.

3-3 Videoovervåking av sameiets område

I Skøyenhagen Boligpark Sameie åpnes det for installasjon av videoovervåkingsutstyr inne i garasjeanlegget og ved inngangspartiene. Det er opp til styret å vurdere behovet innenfor disse rammene.

4. Sameiets parkeringsplasser

Det følger ikke garasjeplass til alle eierseksjoner. Garasjeplassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn en seksjonseier i sameiet. Ved eventuelt salg av garasjeplass til en annen seksjonseier i sameiet, må selgeren be styret om å fremme selgerens søknad om reseksjonering til kommunen. Selgeren er ansvarlig for å utarbeide søknaden og nødvendig dokumentasjon og er også ansvarlig overfor styret for kostnadene som knytter seg til reseksjoneringen. Reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven §20. Ingen eierseksjoner kan ha flere garasjeplasser enn to som tilleggsdeler.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget inkludert kjøre- og adkomstareal, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Styret har fått installert en felles infrastruktur for elbillading. Tilknytning til denne skal bestilles gjennom styret i sameiet. Det er ikke anledning til å sette opp andre løsninger. Installert ladepunkt tilhører seksjonseier som plikter å se at denne og tilkoblet utstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det er ikke tillatt å modifisere kabler eller ladepunkter. I slike tilfeller har styret rett til å koble fra det enkelte ladepunktet. All service og endring skal utføres av sameiets valgte installatør.

(2) Strøm betales etter målt forbruk gjennom en betalingspartner hvor seksjonseier betaler for faktisk bruk av sitt eget ladepunkt. Strømpris fastsettes av sameiet basert på sameiets reelle kostnader.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar.
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen.
- e) listverk, skillevegger, tapet.
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Sameier plikter også å holde balkong/terrasse og takterrasse fri for løv og annet nedfall slik at sluk er åpne og tilfredsstillende avrenning sikres.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Den bygningsmessige delen av balkongene/terrassene/ og takterrassene, herunder ansvar for at gulvet er tett, påligger sameiet. Når det gjelder takterrassene har sameiet i tillegg ansvar for tretrallverk og sementheller.

(5) Takterrasser med tilhørende skillevegger, terrassedører, vinduer, originale plattinger og levegger er sameiets ansvar, dog slik at sameier har ansvar for

indre vedlikehold av vinduer, samt det økonomiske ansvaret ved utskifting av knuste, sprukne eller punkterte enkeltvinduer. Hva gjelder takterrassene har den enkelte sameier ikke adgang til å fjerne takpapp, sementfliser eller tretrallverk uten styrets samtykke.

(6) Det presiseres imidlertid at sameiet tar ansvaret for vedlikehold av originale plattinger, balkong/terrasser og takterrasser.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(8) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det bør også velges varamedlemmer til styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmer velges for to år, hvor et eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (4) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene.

- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE

Endret på ordinært årsmøte 23.04.2014

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir fulgt. Det skal i tillegg velges en tilsynsansvarlig i hvert bygg for å hjelpe styret med at husordensreglene blir fulgt.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftelige klager vil bli behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Det må vises særlig hensyn mellom kl 23.00 og 06.00. Det skal settes opp nabovarsel dersom man er kjent med at det kommer til å være støy som kan sjenere naboer utenfor dette tidsrommet.
6. Terrasse/ balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved avspilling av musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/ balkonger og sjenerende støy nattestid tillates ikke.
7. Det må utvises hensynsfullhet ved bruk av all bruk av støyende redskap, og slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.
8. Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/ balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tørring/ lufting over gelenderhøyde skal unngås.
9. Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkonger eller henges over på rekkverket.
10. Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av grill bør ikke forekomme etter kl 22.00.

11. Bruk av vannslange på terrassen/ balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.
13. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer uten sameiets samtykke i en generalforsamling. Fasadeendringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - a. Sette opp gjerder som ikke er i samsvar med det som er fastsatt i henhold til sameiets vedtak
 - b. Tette sprinkelgjerder
 - c. Sette opp markiser
 - d. Plante egne planter på fellesområdene
 - e. Foreta malerarbeid
14. Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/ balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Den skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller lignende.
15. Det tillates kun å sette opp markiser og screens som er i samsvar med det styret har vedtatt. Utvendige persienner tillates ikke. Fargekode for markiser er Sandatex Markisevev grå 0015/79 og Soltis 92-2046 for Screens.
16. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene og etterbestille riktig skilt for eiers regning. Skilt kan bestilles hos Låshuset, www.laashuset.no.

BRANN OG SIKKERHET

17. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller.
18. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende kjemikalier i kjellerbodene.
19. Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
20. Det er ikke lov å hensette noen gjenstander i oppgangen, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Unntak fra dette: Barnevogner kan parkeres i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen, og sykler kan parkeres i sykkelboden. Ref vedtektene § 5 vil gjenstander som blir hensatt i fellesarealene utover gjeldende retningslinjer bli fjernet.

21. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, ølkorker eller annet avfall fra terrasse/ balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.
22. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasse/ balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.
23. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.
24. Fyrverkeri forbys på sameiets fellesområder.

FELLESAREALER

25. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp etter seg ved tilgrising og søl i fellesarealer.
26. Sykler skal plasseres i sykkelbod/sykkelstativ ute på fellesarealene eller i private bod.
27. Aktiviteter på fellesområdet som er til sjenanse for andre på fellesområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljø og ballspill skal ikke forekomme i nærheten av leilighetene og ellers kun på anviste plasser.
28. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområder. Drosjetransport skal ikke foregå med mindre det er syketransport. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan kjøre frem til inngang, men begrenses til det som strengt tatt er nødvendig for på/- og avlesning.
29. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL

30. Sjøppe skal kastes i sameiets søppekkasser. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppe ved siden av søppekkassene eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i søppekkasse for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/ emballasje fra innflytting er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet.

DYREHOLD

31. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dyr skal ikke luftes på fellesområdene og båndtvang skal også håndheves her. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, plikter til å ta opp etter seg og unngå sjenerende bjeffing. Eierne er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.
32. Mating av fugler på terrasse/ balkonger og fellesområder frarådes.

EIERSKIFTE/ Utleie

33. Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.
34. Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleiende til å prioritere sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

Utover disse husordensregler henvises det til vedtekter for Skøyenhagen boligpark sameie.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5829

SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Velkommen til årsmøte i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 18:00, Skøyen Atrium, Askekroken 11. Møterom Amalienborg 2. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sende ut forespørsel om tilbud på vaktmestertjenesten i Skøyenhagen Boligsameie!
8. Inn/Utkjørsel garasje
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som protokollfører, protokollvitne/r velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av til egenkapitalen.

Styrets innstilling

Resultatet er negativt på bakgrunn av alle de større vedlikeholdskostnadene og prosjektene som er gjennomført i 2024. Dette er grundig kommentert og forklart under styrets rapport.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. 5829 Skøyenhagen Boligpark Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Sende ut forespørsel om tilbud på vaktmestertjenesten i Skøyenhagen Boligsameie!

Forslag fremmet av:

Idar Lenard Isaksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ser at utgiftene i Sameiet har begynt på en stigende spiral ! Styret bes om å se på hvor det er mulig å spare inn på utgifter.

Vaktmester funksjonen koster Sameiet rundt ca 400000 kroner pr år.

Det har i den senere tiden blitt gjort endringer som gjør at oppgavene for vaktmesteren har blitt redusert.

I den anledning bør Styret nedsette en gruppe som kan se på hvilke oppgaver som skal legges i en ny instruks for vaktmester jobben. En bør harmonisere nåværende instruks basert på de oppgavene Styret mener bør ligge der.

Videre bør man søke etter en tilbyder som innehar autorisasjon innen fagene tømmermanns-, elektrisitet- og rørfaget

På bakgrunnen av en omforent instruks ber Styret om tilbud på jobben.

Styrets innstilling

- Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret er meget tilfreds med jobben Bull Drift utfører for sameiet. Hovedoppgavene som ligger i avtalen er: Daglig overvåkning av eiendomsmassen med melding til styret med alle avvik, proaktiv oppfølging av alle sameiets service-leverandører, førstelinje-kontakt og tilstedeværelse for andre eksterne leverandører som utfører oppdrag i sameiet og tilgjengelighet for spørsmål fra beboere.

Med de nødvendige vedlikeholdsprosjektene som er gjennomført i 2023/2024 og de som står foran oss fremover, har det stor verdi å ha en kontinuitet i høy kompetanse om og oversikt over alle tekniske installasjoner i sameiet.

Styret gjør en årlig evaluering av leveransene i avtalen sett opp mot ansvar med tilhørende konkret arbeidsinstruks. Innholdet blir løpende revidert, oppgaver fjernes og nye legges til. Siste revisjon av avtalen er signert januar 2025.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godtar styrets redegjørelse som svar på fremsatt forslag, fremsatt forslag tas derfor ikke til følge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å innhente tilbud på vaktmesterjobben.

Sak 8

Inn/Utkjørsel garasje

Forslag fremmet av:

Bente Randmæl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei! Fartsdemperen utenfor borettslagets garasjeport må endres, den er altfor spiss og ødelegger bilene under. Hvem i allverden har utført denne jobben?

Styrets innstilling

- Styrets innstilling og forslag til vedtak

Fartsdumpen ble etablert høsten 2024 (etter den store vannskaden høsten 2023), med formål å hindre at vann fra vår garasje lekker inn i bygningsmassen til Continental Eiendom (Multiconsult). Fartsdumpen er laget innenfor gjeldende regler, men er ikke ferdigstilt. Det kommer et epoxy-lag våren 2025 som vil gjøre den mykere, dette gjennomføres når det er varmere i været.

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Forslag til vedtak

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Skøyenhagen boligpark sameie 2025/2026

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med styret for å kvalitetssikre og klarlegge ønsker og behov for neste periode. Det er blant annet et kollektivt ønske fra styrets medlemmer både å opprettholde kontinuitet og å styrke kapasiteten, slik at vi for 2025/26 vil ha styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Dagens styre jobber godt sammen og har fått gjennomført mye i året som har gått. Alle styremedlemmer og vara som er på valg stiller derfor gjerne til gjenvalg, men med en endring i roller.

Nåværende styre

Styreleder Helle Thorkildsen har sagt seg villig til å ta et nytt år som leder av styret, om årsmøtet ønsker det. Styremedlem Toril G. Skougaard og Tim Pettersen ble på årsmøtet i 2023 valgt for to år og er dermed på valg i år. Styremedlemmene Harald Neple og Max Hallgren er ikke på valg. Toril G. Skougaard har sagt seg villig til å gå inn i en ny toårsperiode. Tim Pettersen ønsker ikke å stille på gjenvalg som styremedlem, men har heldigvis

sagt seg villig til å være vara det neste året. Anders Kardash, varamedlem, har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem.

Valg til nytt styre for perioden 2025/2026

Årsmøtet skal med dette velge to nye varamedlemmer, styreleder, gjenvalg av et styremedlem og endring av roller for to medlemmer i dagens styresammensetning.

Det har vært stor interesse for å komme med i styret, og det er veldig positivt at så mange beboere ønsker å bidra i sameiet. Valgkomiteen har derfor måtte finne de 2 kandidatene som har hatt den riktige profilen for det kommende året i dette styret.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til årsmøtet 2025:

- Styreleder Helle Thorkildsen: Foreslås gjenvalgt for ett år.
- Styremedlem Toril G. Skougaard: Foreslås gjenvalgt for to år.
- Styremedlem Anders Kardash: Foreslås valgt for to år.
- Varamedlem Tim Pettersen: Foreslås valgt for ett år.
- Nytt varamedlem Elisabeth Kinnari: Foreslås valgt for ett år.
- Nytt varamedlem Martin Bjercke: Foreslås valgt for ett år.

Styremedlemmene, Harald Neple og Max Hallgren – som beskrevet i avsnittet over – er ikke på valg. De nye kandidatene vil bli kort presentert under årsmøtet.

Skøyen 31. januar 2025

Tore Hofstad & Lars Waaler

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helle Thorkildsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Kardash
- Toril G. Skougaard

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Pettersen

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Kandidat 1
 - Kandidat 2
-

Styrets årsrapport

Styrets beretning

I perioden etter siste ordinære årsmøte 17. april 2024 frem til 31. januar 2025, har styret avholdt totalt 10 styremøter og behandlet mange saker også pr. mail. Vi har avholdt tre beboermøter: Rett etter årsmøtet 17. april 2024, 10. september 2024 og 28. januar 2025. Presentasjonene fra møtene er publisert på Vibbo.

Styrets arbeid i året som har gått

2024 har vært et svært hektisk år for styret. Fokus har flyttet seg gjennom året, fra å ferdigstille helt nødvendige vedlikeholdsprosjekter som vi planla høsten/ vinteren 2023/2024 og håndtere resterende rehabilitering etter den store vannskaden 27. august 2023, via å iverksette konkret tiltak rundt varmesystemet før vinteren 2024/2025, til å rette fokus fremover med tiltak for å ivareta bygningsmassen best mulig.

I tillegg har styret parallelt jobbet med kommunikasjon med og informasjon til alle beboerne i sameiet. Med ca. 10% utskiftning av seksjonseiere årlig og stadig flere som ønsker mer informasjon, ser vi behovet for dette. Vi sikrer blant annet at alle som bor i sameiet er registret (enten de er seksjonseiere, medeiere eller leietakere) og at temaene på Vibbo er oppdatert.

Utfordringer ift bygningsmassen

Sameiet ble etablert i 2007/ 2008, bygningsmassen nærmer seg med andre ord 20 år.

Etter flere år med større og mindre vannlekkasjer, både i kjeller og via tak, jobber vi nå med å finne varige og forebyggende løsninger, i tillegg til å få reparert det som er skadet og som blir dekket av forsikringen vår.

I 2024 har vi hatt lekkasjer fra vann- og avløpsrør fra taket, som beboere har fått konsekvens av. Det har vært og er svært krevende å finne årsaken til. Vi har gjennomført diverse kamerainspeksjoner og ser nå på løsninger hvor vi kan gjøre rørfornyelser innvendig i dagens rør, slik at vi ikke trenger å rive vegger i leilighetene. Utredninger konkret ift lekkasjer fra vann-og avløpsrør og utbedringer av disse, er vi også pålagt å gjøre av forsikringsselskapet pga gjentakende problem.

Etter den store vannskaden i august 2023, følger også styret nøye med på vanninnsig ulike steder i kjelleren, som i taket ved innkjøring til garasjeanlegget og mellom nr. 6 og 8 i garasjen. Dette fører til skader på ståldragere og betong.

Det er identifisert en sprekk i et hulldekkelement i garasjen som vi endelig er i prosess med å få utbedret. Dette har tatt tid ift å finne ut av om det kan være en garantissak eller om det kan gå via forsikring, men det er dessverre foreldet. I og med at det vil være nødvendig å gjøre noe med konstruksjonene, må dette søkes om før utbedringen kan gjøres.

Vi har knyttet til oss Sweco som rådgiver og spesialist på nettopp denne type utfordringer.

Brannvarslingsanlegg

Et stort planlagt, budsjettert og nødvendig vedlikeholdsprosjekt i 2025 er utskiftning av brannvarslingsanlegget i hele sameiet.

Dette har vært et tema i noen år, fordi dagens anlegg er gått ut av produksjon og det ikke lenger er mulig å skaffe reservedeler. Styret har avventet utskiftningen av økonomiske grunner og fordi det krever mye og god planlegging å gjennomføre, samt at anlegget har fungert ganske så problemfritt.

Etter noen utfordringer i 2024, er prosjektet nå planlagt og anlegget vil bli skiftet ut i mars 2025. Dette er en stor logistikkutfordring, fordi utskiftningen MÅ gjennomføres i absolutt samtlige leiligheter i hver oppgang på samme dag, for å ivareta brannsikkerheten.

Internett/ TV

Styret jobber med en ny avtale for TV og internett i sameiet. Løsningen vi har med kabel i dag er utdatert og det er nødvendig å bytte til fiber inn til alle leiligheter. Dette håper vi vil gi bedre stabilitet på nettet, i tillegg til at det blir enklere for sameiet å bytte til andre leverandører i fremtiden. Selve utskiftningskostnaden fra kobberkabler til fiber har en estimert kostnad på mellom 1,5 til 2 millioner. Etter dialog med flere leverandører, vet vi at leverandør vil bære kostnaden, mot en bindingstid i avtalen på 60 måneder.

Bruksmønsteret i sameiet pr. nå tilsier at vi i første omgang opprettholder en fleksibel avtale med en kombinasjon av nett og TV i en kollektiv avtale. I dag har beboere mulighet til å beholde TV med 50 poeng og oppgradere fra 200 Mbps til 500, 750 eller 1000 Mbps. Alternativt kan man bytte TV mot 750 Mbps og eventuelt oppgradere videre til 1000 Mbps.

Under er en oversikt over hva som er valgt i sameiet per 24 januar 2024:

- 75% har standardpakken på 200 Mbps og TV med 50 poeng
- 15% har valgt å beholde TV pakken, men har oppgradert hastigheten på internett. Her har de fleste valgt å oppgradere til 500 Mbps, noen få til 750 Mbps og kun tre til 1000 Mbps
- 10% har valgt kun 750 Mbps Internett

Det er i gjennomsnitt brukt 57 poeng for innhold som kan brukes til TV eller strømmetjenester. Det betyr at det er beboere som har kjøpt ekstra poeng. Netflix og Viaplay er de strømmetjenestene som er mest populære.

Terrasser

Rehabiliteringen av terrassene har pågått siden 2022. I løpet av 2024 har tre markterrasser blitt fullstendig skiftet ut med nye terrassebord og nytt fundament med lufting.

I tillegg har det vært justeringer på noen tidligere rehabiliterte takterrasser og én takterrasse er blitt rehabilitert.

Det gjenstår fortsatt rehabilitering av en stor takterrasse og omtrent ti markterrasser. Disse vil bli rehabilitert fortløpende i løpet av de kommende årene.

Ventilasjon/ Varme

Vi har hatt en del utfordringer i forbindelse med varme i radiatorer og ventilasjon gjennom årene. Dette har vært manglende eller mindre varme enn forventet i radiatorer og kald luft i ventilasjonssystemet. I vintersesongen 2023/2024 fikk vi justert opp varmetilførsel i ventilasjonssystemet slik at det nå leverer luft inn i leilighetene som holder ca. 21 grader i vintersesongen.

I september 2024 igangsatte vi et større tiltak for å sikre jevn og god varme i vintersesongen. Det ble gjort en grundig rens av hele fjernvarmesystemet. Det ble tatt vannprøver og deretter tilsatt rensesvæske som sirkulerte i systemet en periode før det ble skylt ut og fylt opp med rent vann og tilsatt kjemikalier for å øke pH verdien i vannet. Dette er for å hindre skader på rør og radiatorer.

Det ble installert et vannbehandlingssystem som ble satt i gang 1. oktober 2024. Ved igangsettelsen av dette, ble det gjort en systematisk gjennomgang av alle leiligheter av rørlegger og vaktmester ift å fjerne luft i radiatorene. På denne runden ble det også oppdaget enkelte andre feil ved anlegget, som er utbedret.

Styret vil fortløpende vurdere om det er behov for videre utbedring ift varme og ventilasjon.

Utskiftning til LED ute, i garasjen og bodområder

Alle lysarmaturer i fellesområder med unntak av heiser/ heissjakter er nå byttet.

I garasjen har vi med noen få unntak byttet de gamle lysrørarmaturene til nye LED armaturer. I tillegg har vi byttet ut de gamle bevegelsessensorene som ikke fungerte som de skulle. Dette ble løst ved å sette inn sensorer

som er plassert så de fanger opp bevegelse ikke bare foran dører. Det er delt opp i en indre og en ytre sone, slik at vi ikke slår på alt lys i garasjen om det ikke er nødvendig. Ved å bytte til LED-armaturer i garasjen har vi gått fra et forbruk på ca. 10kW til ca. 5 kW når alt lys i garasjen er på.

Alle armaturer i bodområdene er også byttet til LED. Her har det allerede vært installert timere, også her er det en halvering i energiforbruket.

Noen tilleggstiltak i bodområdene: Det er delt opp i to soner under nr. 10 og 12, samt byttet defekt timer og lagt til en manglende lampe. Under nr 14 er det satt inn en ekstra bryter som manglet mot garasje. Under nr. 6 var det såpass dårlig plassering av armaturer at vi flyttet dem ut av bodene tilsvarende de andre bodområdene.

Utendørs fikk vi omsider byttet alle pullerter og veggglamper til LED. De nye pullertene sender lys i hovedsak ned på bakken i motsetning til de gamle som lyste rett ut til siden. Det er også satt opp en ekstra lampe på sykkelboden og en ekstra pullert langs Hoffselven. Strømforbruket her er redusert fra ca. 7kW til ca. 4,5kW.

Betongarbeid i garasjeanlegget

Et av de store planlagte og nødvendige vedlikeholdsprosjektene i 2024 har vært betongarbeidet i garasjeanlegget, gjennomført i mai/ juni. Garasjeanlegget ble inndelt i 6 soner, hvor det tok ca. 3 dager å rehabilitere hver sone. Mye logistikk måtte til for å få flyttet biler i de aktuelle sonene til alternativ parkering på sameiets område, for å få dette til på en smidig måte.

For å beskytte betongkonstruksjon og hindre at avrenningsvann fra biler på vinterstid trekker inn i betongkonstruksjon og bodområder har vi nå fullført rehabilitering av alle overganger mellom gulv og vegger/søyler. Det er utført ved å pigge opp skadet betong for å reparere med frisk betong og beskytte overganger med et poleuretan belegg.

Døren mellom garasje og bodområdet under nr. 6 og 8 hadde store rustskader. Denne døren er byttet og løftet opp så vi ikke får nye skader på denne døren.

Ved innkjøringen mellom sameiets garasje og Multiconsult er det nå bygget en forhøyning. Denne er bygget i samråd med eier, Continental Eiendom. Årsaken er at de vannlekkasjene vi har hatt i sameiet har rent ut i garasjen til Multiconsult og gitt vannskader også hos dem. Til våren vil denne belegges med epoxy, som vil gi en litt mykere «fartsdump».

Broene

Våre to vakre broer ble rehabilitert på vårparten i 2024, etter en lang prosess med å få en realistisk vurdering av tilstanden, avklaring av ansvaret, innhenting av tilbud fra entreprenører og dialog med våre naboer med mål om å få økonomisk bistand.

Det viste seg at broene, særlig den nederste mot Skøyen var i enda dårligere forfatning enn hva vi visste etter rapporten fra Norsk Treteknisk Institutt fra 2023. Det var mye råttent treverk som måtte fjernes og erstattes. Det er viktig at beboerne er klar over at vår nabo Storebrand Eiendom har gitt sameiet et betydelig økonomisk bidrag for gjennomføring av rehabiliteringen.

Etter vannskaden 27. august 2023

Dette har vært svært krevende av flere årsaker, blant annet fordi det har stått mange i kø for rehabilitering etter vannskader hos forsikringsselskapene. Hos oss var det mye som måtte utbedres, og med det har det vært store kostnader involvert. Vår forsikringsavtale går via OBOS, vi har dermed ikke direkte dialog med Gjensidige som er vårt forsikringsselskap. Vi har forholdt oss til flere prosjektledere på vegne av Gjensidige.

Vi nærmer oss nå ferdigstilt, men mangler fortsatt ferdigrapporten som oppsummerer utbedringene som er gjort. Følgende arbeider er gjennomført:

- Utskiftning av ventilasjonsaggregatet i nr 12,
- Heisene/ heissjaktene i nr 8, 10a, nr 12 og 14 er utbedret

- Gulvbelegget i nr 14 er lagt, faktisk to ganger fordi vi reklamerte etter første gang
- Utskiftning av listverk i bodområdene/ fellesområdene i kjeller
- Mye tetting/ «fuging» i overganger og rør utenfra og inn i kjellerområdet
- Utskiftning av inntaksrøret til ventilasjonsanlegget i nr 12, hvor vi måtte gjennom en søknadsprosess til Sporveien pga trikken

Nok en gang takk for fantastisk innsats av beboerne 27. august, da vi hadde mer enn 100 000 liter vann i kjelleren. Dette resulterte i at vi fikk refundert et hyggelig beløp for innsatsen fra forsikringsselskapet.

Vedlikeholdsspyling av avløpsnett

Etter flere henvendelser om utfordringer med kloakkluft/ tilbakeslag, ble det gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsnett i alle oppganger i 2024.

Nr 10 a,b,c ble tatt i februar fordi det var mest prekært der.

Resterende oppganger ble tatt i oktober/ november. Nå regner vi med at det er ca. 7 år til neste gang det er behov for dette.

Uteområdet

Uteområdene om sommeren

Vi har i alle år hatt en avtale med Skaaret Landskap for å holde området pent og i orden. Styret har ikke vært helt tilfreds med slik arbeidet har vært utført denne sesongen. Vi ser også at etter nærmere 20 år, er det behov for en gjennomgang av uteområdet, for å få det til å fremstå slik vi ønsker.

Vi har derfor gjennom høsten gjennomført befaringer og innhentet tilbud fra flere alternative leverandører. Etter en grundig prosess har vi besluttet å inngå ny kontrakt med Skaaret. Den nye avtalen gjelder, som tidligere, i perioden mai-oktober. Avtalen inneholder bestemmelser om gressklipping, høyde og form på hekker og løpende skjøtsel av alle planter/ busker/trær/ hekk. Skaaret har også ansvar for å fjerne ugress langs fasader og gangveier, i tillegg til beplantning av blomsterkassene.

Når våren nærmer seg, vil vi ha et oppstartsmøte for å blant annet å bli enige om erstatning av de nedklippede bambushekkene, få lagt grus under benkene rundt om i området for å unngå at de råtner pga at de står i vann/ fuktig jord og se hvor vi trenger å fornye beplantning.

Uteområdene om vinteren

Vi har avtale med Skandinavisk Utemiljø om vinterdrift i sameiet. Det inneholder snøbrøyting og strøing. Vinterberedskapen gjelder for perioden 15.10 til 15.4. Vår avtale inneholder også vårfeiling på asfaltveier og blåsing av grus fra grøntområdet etter vinterbrøyting. Vi har så store plenområder at vi ikke har behov for bortkjøring av snø.

Ved så ustabile vær forhold vi opplever nå, er det viktig og nyttig at også beboere følger med og bistår. Det er strøkasser ved hver bro, som beboere er velkomne til å hente singel fra ved behov. Vaktmester følger også med på dette. Som et tilleggstiltak har styret kjøpt inn bøtter plassert ved inngangsdøren i hver oppgang, som er fylt med salt som kan brukes ved behov.

Lekeplassen

Aktiv Areal AS gjennomfører årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassen. Kontrollen gjelder for klatrestativet, vippehusken og kurvhusken. Det ble i 2023 lagt rundstokker rundt sandkassen under klatrestativet. Ved kontrollen i 2024 ble det påpekt at stokkene lå for nær stativet, dette er i etterkant justert.

Vegetasjonen langs Hoffselva

Under dugnaden i april 2024 ble det gjennomført rydding langs elven. Ingen store trær ble felt i 2024. Ett stort tre holdes under oppsikt og vil bli vurdert av arborist i 2025.

Julegrantenning

Felles julegrantenning ble arrangert 1. desember 2024. Oppmøtet var ikke stort og styret vil derfor vurdere om en slik felles tenning skal gjennomføres i 2025. Julegran vil uansett bli satt opp, mest sannsynlig på gressplenen utenfor nr 10 så julegranen kan sees fra portalen ved Multiconsult. Det krever at vi etablerer en egen stikkontakt for å få dette til.

Dugnad 27. april

Lørdag 27. april 2024 arrangerte vi dugnad med meget god oppslutning fra beboerne. En god del opprydding, raking og feiing ble gjennomført. Mange av våre flotte benker på området ble behørig vasket med grønnsåpe. Dette vil vi også gjøre i 2025. Umerkede sykler ble samlet sammen og ikke godkjente gjenstander ble fjernet fra trappekjellere. Syklene ble senere fordelt blant interesserte beboere. Container ble utplassert slik at beboere kunne kaste privat avfall etter at dugnaden var avsluttet. Styret sto for servering med vafler, kaffe og brus.

Renhold

Vi skiftet våren 2024 til nytt selskap – Conluo, som vasker oppgangene fortrinnsvis hver fredag (ved sykdom lørdag).

Vil beboerne at det skal vaskes under dørmattene må de tas vekk. Blir ikke mattene fjernet blir det vasket rundt. Sko e.l. skal ikke settes utenfor da det kan snubles i ved eventuelt evakuering.

Defigo/ nøkler og brikker

Defigo fungerer stort sett bra. Support er raskt på ved utkobling etc. hvis ikke vi selv kan reaktivere.

Dørbrikken er alltid til å stole på og kan brukes hvis Defigo ikke fungerer (evt. ved strømbrydd).

Systemnøkkelen til leilighetene bestilles gjennom Styret hos R.Bergersen.

Vibbo/ Facebook

På Vibbo sendes alt av viktighet ut til Sameierne.

Viktig at både eiere og leietagere er på Vibbo.

Sameiet har også en FB gruppe som er flittig brukt av både eiere og leietakere.

Helse- miljø og sikkerhet (HMS)

Mål for HMS

Sameiet skal utvikle et systematisk arbeid for å skape et trygt og sikkert bomiljø for alle beboerne.

Ansvarsfordelingen

Styret har ansvar for at de nødvendige rutiner og tiltak blir igangsatt i fellesrom, tekniske rom og på uteområdet.

Beboerne har ansvar for at de nødvendige rutiner og tiltak blir igangsatt i egne boenheter.

Vernerunder

Styret går regelmessig vernerunder (april og oktober) innenfor styrets ansvarsområder. Hensikten med dette er å kartlegge farer og problemer, og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide planer med tiltak for å redusere risikoforholdene.

Etter hvert som tiltak blir utført, blir de dokumentert i HMS-modulen i Styreverrommet som administreres av OBOS.

Fellesarealer

Fellesarealet omfatter trappeoppganger, garasje, tekniske rom og uteområdet.

På vernerunden sjekker vi om at trappeoppganger er frie rømningsveier, at garasjen ikke benyttes til lagringsplass og at tekniske rom er ryddige og godt tilgjengelige.

Diverse

Av andre saker styret har behandlet og prosjekter i år, kan vi nevne følgende:

- Oppdatering av alle temaer publisert på Vibbo
- Husordensreglene finnes nå både på norsk og engelsk
- Etablering av Oppgangskontakter, som vil bistå styret i ulike sammenhenger. Pr. nå er vi enige om at de følger med i egen oppgang og melder fra til styret om det er noe styret bør sørge for at blir tatt tak i. Videre bistår de konkret ved behov i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter som berører leiligheter i egen oppgang
- Grenseoppgangene og ansvar for vedlikehold/ utbedringer mellom Continental Eiendom og sameiet er utredet
- Etterlengtet garasjevask ble gjennomført 4. september. Beboere ble i god tid varslet om at dette kom til å ta omtrent en arbeidsdag og at bilene måtte ut av garasjen og parkere på alternative plasser. Det var ikke tillatt å parkere på sameiets område. Nesten samtlige biler var ute av garasjen da vasken ble iverksatt og eierne av de få gjenværende bilene ble kontaktet og flyttet bilene uten problemer
- Strømvartalen med Fortum er revidert
- Søknad om reseksjonering er sendt til Plan- og bygningsetaten, som et resultat av en gjennomgang av de reelle forholdene vedrørende P-plasser og boder. Mer enn 20 seksjoner er berørt og hvor det er hentet inn originale samtykker. Her er det mange formaliteter som har krevd mye arbeid. Håpet er at dette faller på plass våren 2025.
- Etter innbrudd i garasjeanlegget er dører/ boder utbedret, hele garasjeområdet er dekket med videokameraer
- Som en ren service for våre beboere, tilbød og gjennomførte vi justering av inngangsdører og vinduer i september
- Avtalen med vår eminente vaktmester Peder Bull gjennomgås årlig for å sikre at arbeidsinstruksen til enhver tid gjenspeiler behovet vi har. Avtalen for 2025 er klar og Peder står til vår disposisjon på samme måte som i 2024.
- Vedrørende etablering av infiltrasjonsbrønn i forbindelse med bygging av Fornebubanen, har vi løpende dialog for å sikre at dette ikke vil bli gjennomført pga svært uhelige konsekvenser for beboerne. Vi tror at vi vil unngå dette, men vil ikke vite sikkert før sommeren 2025

En oppfordring fra styret

For at vi skal kunne bevare Skøyenhagen Boligpark Sameie som en god plass å bo i, er det viktig at hver enkelt seksjonseier er med å holde orden. Det gjelder på å holde ganger og korridorer rene, videre å «bruke» området vi eier, slik at det ikke forringes.

Vi må alle hjelpe til å holde orden.

Ta gjerne en gjennomlesing av husordensreglene våre, de er en god veileder i «god naboskikk». Det temaet vi får flest henvendelser til styret om, er punktet om dyrehold punkt 31. Det bor mange hunder i sameiet vårt. Om alle overholder reglene som er vedtatt i sameiet, er det trivelig både for oss hundeiere og for de som ikke har hund.

Til de som leier ut er det viktig at dere formidler til leietagere hva som gjelder for Sameiet når det gjelder ordensregler og vedtekter. Vi kan ikke unnlate å nevne at vi ser mye merkelige ting fra leietagere. Det kan ofte ha sitt opphav i for dårlig informasjon fra utleier.

Styret arbeider kontinuerlig for at alle beboere skal trives i sameiet. Vi må alle gjøre en innsats for å opprettholde Sameiet som den oasen det er her på travle Skøyen. Dette innebærer at vi alle oppfører oss som gode naboer og bryr oss om hva som skjer rundt oss.

Annen informasjon

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024

Utskiftning belysning: Alle armaturer i garasje, bodområder og ute.

Betongarbeid i garasjeanlegget: For å beskytte betongkonstruksjonen i overgang mellom gulv og vegger/ søyler.

Broene er utbedret. All råte er fjernet, nytt brodekke er lagt.

Fjernvarme til radiatorene: Rens av systemet og installering av vannbehandlingsanlegg.

Terrasser: Rehabilitering av mark- og takterrasser.

2023 - 2023

Terrasser.

Brannsikkerhet.

Rehabilitering av mark- og takterrasser.

Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.

2022 - 2022

Oppganger & terrasser: Slutføring av oppussing av trappeoppganger og korridorer, vedlikehold av flere terrasser.

2021 - 2021

Oppussing av trappeganger og korridorer.

Maling & nye lysarmaturer med sensorer.

2020 - 2020

Asfaltering. Asfaltering av veien langs bekken, fra Hoffsveien og frem til sykkelkuret.

2019 - 2019

Fasader. Maling av alle oppganger.

Installert individuelle/ felles energimålere og byttet alle stoppekraner på varme og tappevann.

2016 - 2016

Nøkkelsystem med nøkkelbrikker.

Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.

2015 - 2015

Fasader. Utvendig maling av bygg 8-10 og 12.

2010 - 2010: Avfallshåndtering. Nye søppelskur.

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.

Driftsinntektene er bedre enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr **1 783 556**.

Budsjett 2025

Drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift i de fleste kostnadspostene.

Det er budsjettet med kr 1 200 000 til større vedlikehold i forbindelse med utskiftning av brannvarslingsanlegget.

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 å øke fra januar 2025: Felleskostnadene økes med 10 %. Kabel-TV/Internett økes med 4 %. Garasjene øker fra kr 100 til kr 150 pr. måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKØYENHAGEN BOLIGPARK
ORG.NR. 992 764 651, KUNDENR. 5829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 728 783	7 699 636	8 724 000	9 596 000
Ladeinntekter EL-bil		41 174	56 813	0	0
Andre inntekter	3	23 381	16 663	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 793 338	7 773 112	8 744 000	9 616 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-300 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-18 859	-19 439	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-292 943	-278 585	-290 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-178 981	-169 894	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-4 821 285	-2 548 129	-3 800 000	-3 610 000
Forsikringer		-551 413	-462 257	-550 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 839 935	-1 573 115	-1 825 000	-2 099 000
Energi/fyring	10	-431 389	-618 532	-600 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 131 006	-1 079 987	-1 150 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-834 203	-771 953	-852 000	-937 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 499 364	-7 864 191	-9 529 300	-9 824 000
DRIFTSRESULTAT		-1 706 026	-91 079	-785 300	-208 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	131 472	126 389	80 000	80 000
Finanskostnader	13	-157	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		131 315	126 389	80 000	80 000
ARSRESULTAT		-1 574 711	35 310	-705 300	-128 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	35 310		
Fra opptjent egenkapital		-1 574 711	0		

SKØYENHAGEN BOLIGPARK
ORG.NR. 992 764 651, KUNDENR. 5829

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	99 120
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 948	-94 279
Forskuddsbetalte kostnader		101 088	98 353
Andre kortsiktige fordringer		0	342 993
Driftskonto OBOS-banken		540 032	344 332
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	120
Sparekonto OBOS-banken		1 576 495	3 080 483
Sparekonto OBOS-banken II		187	180
SUM OMLØPSMIDLER		2 242 749	3 871 302
SUM EIENDELER		2 242 749	3 871 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 783 556	3 358 268
SUM EGENKAPITAL		1 783 556	3 358 268
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		154 956	99 120
Leverandørgjeld		304 237	413 914
SUM KORTSIKTIG GJELD		459 193	513 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 242 749	3 871 302
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2025
Styret i Skøyenhagen Boligpark

Helle Thorkildsen /s/ Harald Neple /s/ Tim Pettersen /s/
Maximilian Magnus Hallgren /s/ Toril Grundtvig Skougaard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 391 378
TV/Internett	1 161 105
Garasje	168 200
Leie MC parkering	8 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 728 783

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering brannalarm	14 581
Nøkler	8 800
SUM ANDRE INNETEKTER	23 381

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 640, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 859.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 237
Sweco Norge AS	-52 312
Multiconsult	-111 432
SUM KONSULENTHONORAR	-178 981

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-358 617
Drift/vedlikehold VVS	-672 169
Drift/vedlikehold elektro	-608 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-971 462
Drift/vedlikehold heisanlegg	-495 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 904
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-321 603
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 312 456
Kostnader dugnader	-3 842
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 821 285

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 243 262
Renovasjonsavgift	-596 674
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 839 935

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-431 389
SUM ENERGI / FYRING	-431 389

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 727
Datautstyr	-5 106
Annet driftsmateriale	-15 542
Vaktmestertjenester	-433 700
Vakthold	-25 455
Renhold ved firmaer	-217 409
Snørydding	-74 255
Andre fremmede tjenester	-5 738

Trykksaker	-744
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 299
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 640
Andre kontorkostnader	-7 860
Porto	-150
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-5 542
Velferdskostnader	-2 860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-834 203

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	81 792
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	922
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 758
SUM FINANSINNTEKTER	131 472

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-157
SUM FINANSKOSTNADER	-157

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-02-12 21:17:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JWGP1-HJHBK-DEVX1-G3CBB-KQOKC-3Q7LI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

23 av 25

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Møtedato: 18.03.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Skøyen Atrium, Askekroken 11. Møterom Amalienborg 2

Til stede: 37 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt **38** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Helle Thorkildsen.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: Godkjent**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

Terje Tømmerek foreslått.

Vedtak: Valgt**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 400 000**.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Sende ut forespørsel om tilbud på vaktmestertjenesten i Skøyenhagen Boligsameie!

Fremmet av Idar Lenard Isaksen.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ser at utgiftene i Sameiet har begynt på en stigende spiral! Styret bes om å se på hvor det er mulig å spare inn på utgifter.

Vaktmester funksjonen koster Sameiet rundt ca. 4000 00 kroner pr år.

Det har i den senere tiden blitt gjort endringer som gjør at oppgavene for vaktmesteren har blitt redusert. I den anledning bør Styret nedsette en gruppe som kan se på hvilke oppgaver som skal legges i en ny instruks for vaktmester jobben. En bør harmonisere nåværende instruks basert på de oppgavene styret mener bør ligge der. Videre bør man søke etter en tilbyder som innehar autorisasjon innen fagene tømmermanns-, elektrisitet- og rørfaget. På bakgrunnen av en omforent instruks ber Styret om tilbud på jobben.

Forslag til vedtak: Årsmøtet pålegger styret å innhente tilbud på vaktmesterjobben.

• Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret er meget tilfreds med jobben Bull Drift utfører for sameiet. Hovedoppgavene som ligger i avtalen, er:

Daglig overvåkning av eiendomsmassen med melding til styret med alle avvik, proaktiv oppfølging av alle sameiets service-leverandører, førstelinje-kontakt og tilstedeværelse for andre eksterne leverandører som utfører oppdrag i sameiet og tilgjengelighet for spørsmål fra beboere.

Med de nødvendige vedlikeholdsprosjektene som er gjennomført i 2023/2024 og de som står foran oss fremover, har det stor verdi å ha en kontinuitet i høy kompetanse om og oversikt over alle tekniske installasjoner i sameiet.

Styret gjør en årlig evaluering av leveransene i avtalen sett opp mot ansvar med tilhørende konkret arbeidsinstruks. Innholdet blir løpende revidert, oppgaver fjernes og nye legges til. Siste revisjon av avtalen er signert januar 2025.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godtar styrets redegjørelse som svar på fremsatt forslag, fremsatt forslag tas derfor ikke til følge.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

8. Inn/Utkjørsel garasje

Fremmet av: Bente Randmæl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hei! Fartsdemperen utenfor borettslagets garasjeport må endres, den er altfor spiss og ødelegger bilene under. Hvem i all verden har utført denne jobben?

Forslag til vedtak:

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

• Styrets innstilling og forslag til vedtak

Fartsdumpen ble etablert høsten 2024 (eter den store vannskaden høsten 2023), med formål å hindre at vann fra vår garasje lekker inn i bygningsmassen til Continental Eiendom (Multiconsult). Fartsdumpen er laget innenfor gjeldende regler, men er ikke ferdigstilt. Det kommer et epoxy-lag våren 2025 som vil gjøre den mykere, det gjennomføres når det er varmere i været.

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått: Helle Thorkildsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:

- Anders Kardash
- Toril G. Skougaard

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 3 år, ble foreslått:

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Petersen

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

10. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18.55. Protokollen signeres av:

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6	2025-2026
Styremedlem:	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4	2025-2027
Styremedlem:	Anders Kardash	Nedre Skøyen Vei 10 B	2025-2027
Styremedlem:	Harald Neple	Nedre Skøyen Vei 12	2024-2026
Styremedlem:	Maximilian M. Hallgren	Nedre Skøyen Vei 16	2024-2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Nabolagsprofil

Nedre Skøyen vei 12 - Nabolaget Skøyen - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Skøyen Linje 130, 140	3 min 0.2 km
Hoff Linje 13	3 min 0.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.4 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	7 min 4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 3.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

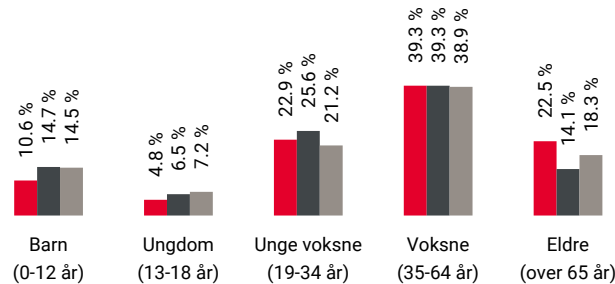
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	7 min 0.5 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 år) 12 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hoffsvæien PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Skøyen Atrium Post i butikk, søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100

Sport

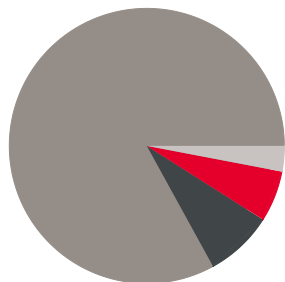
⚽ Casinetto balløkke 11 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Øvre silkestrå 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🏊 SATS Hoff 5 min 🚶

🏊 SATS Sjølyst 9 min 🚶

Boligmasse



6% enebolig
8% rekkehus
83% blokk
3% annet

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Harbitz Torg

5 min 🚶



Apotek 1 Harbitz Torg

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
33% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



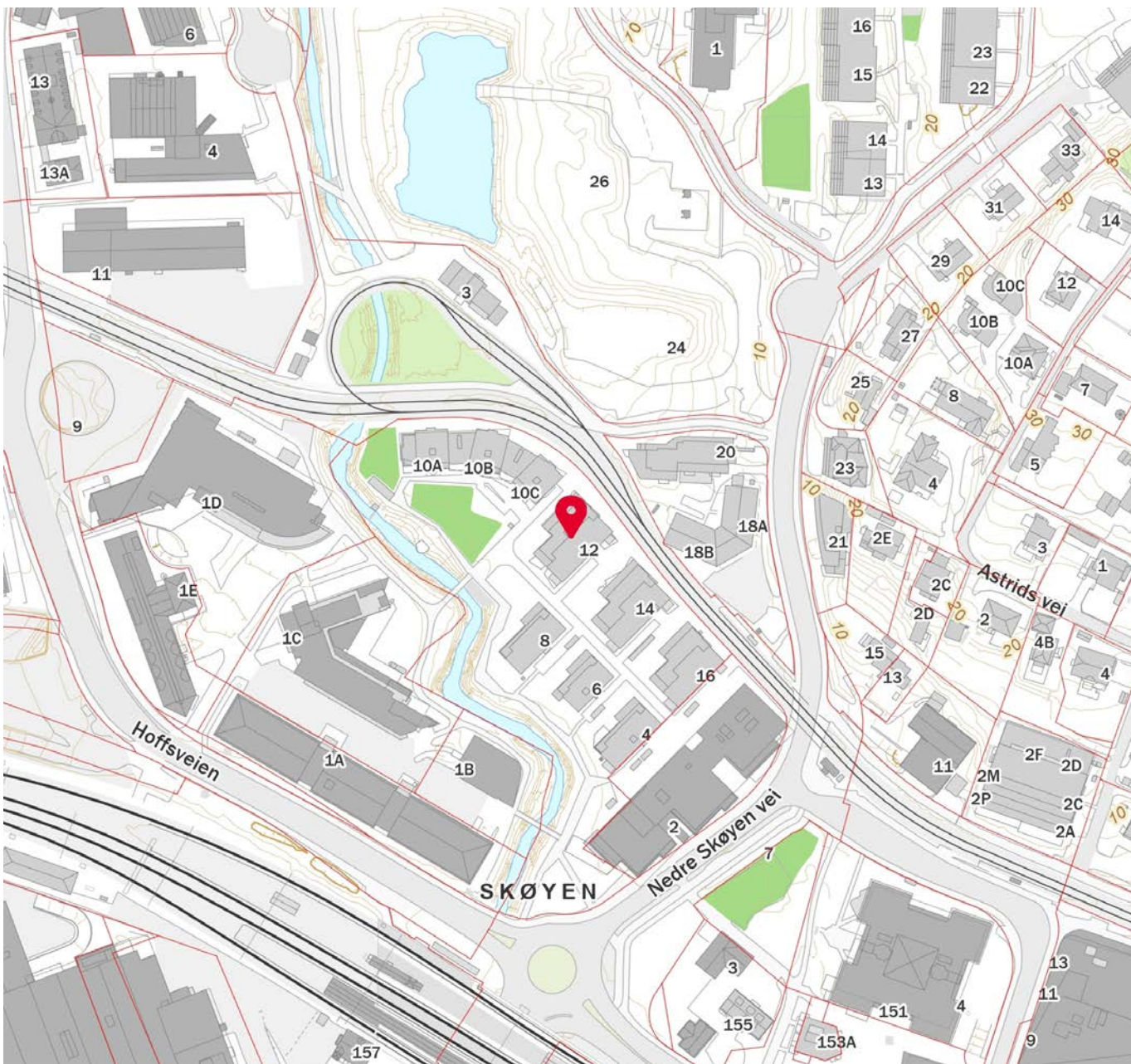
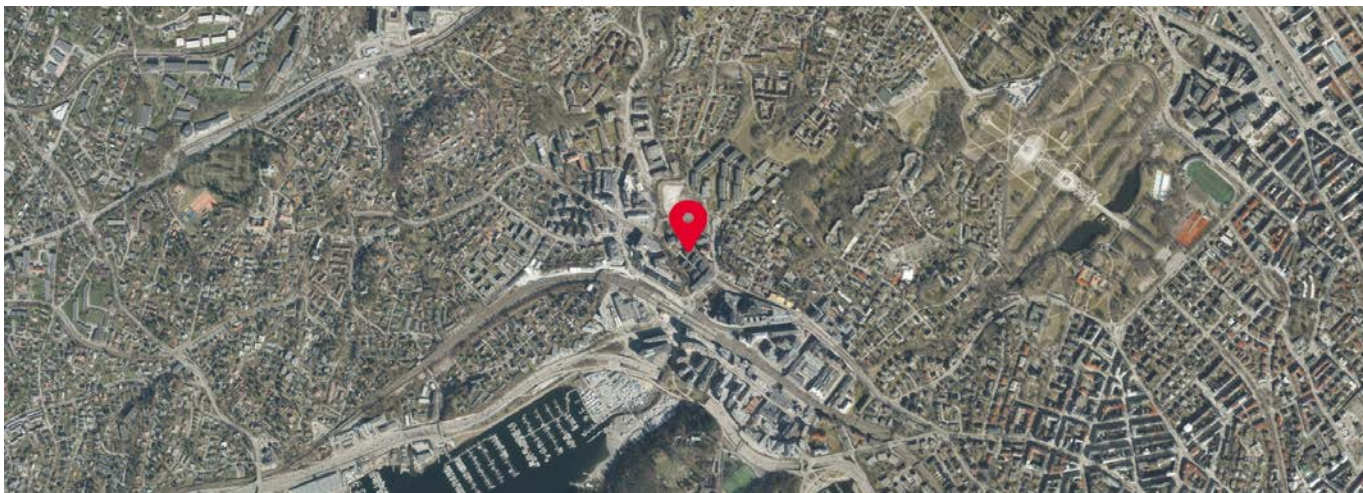
0%

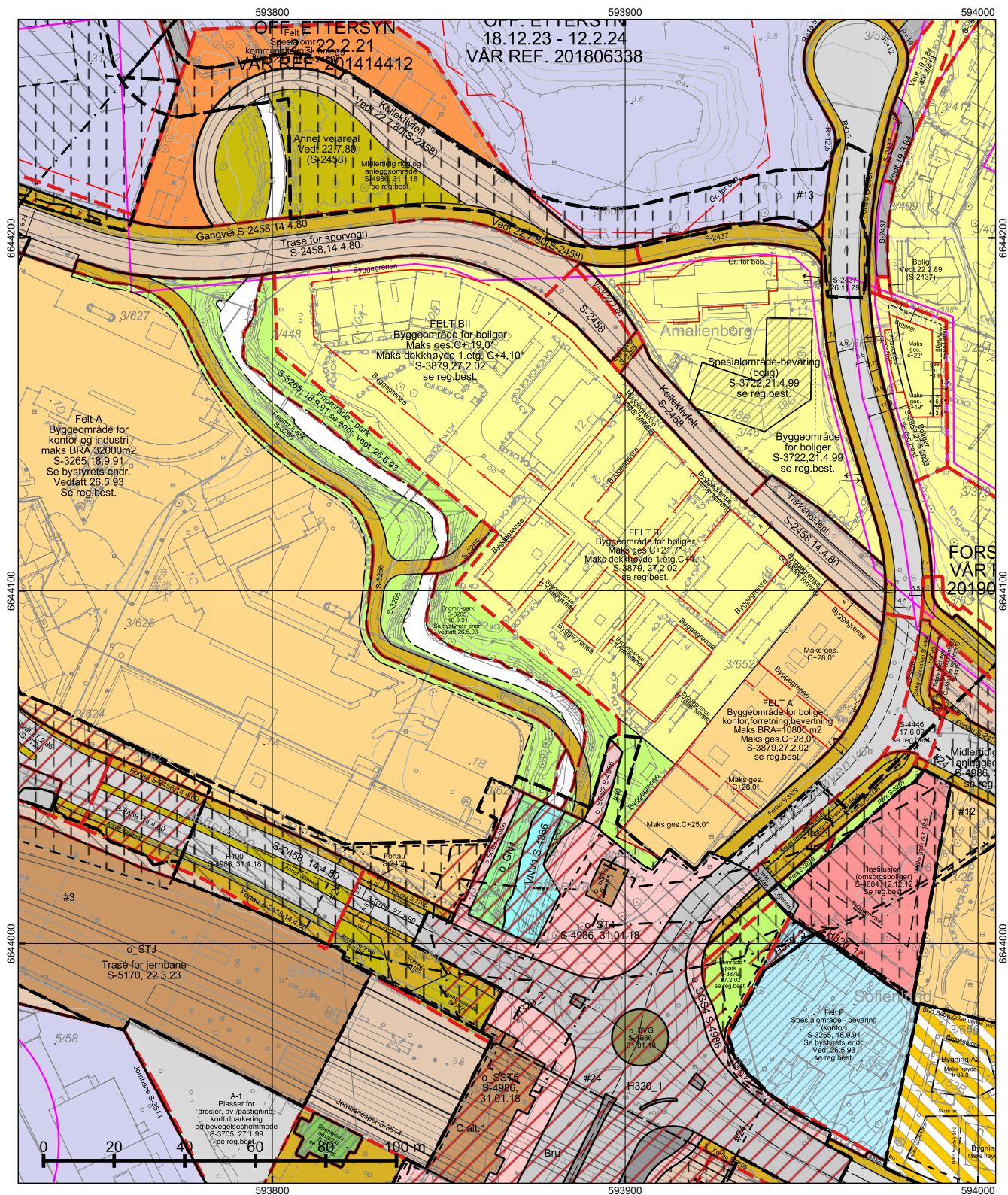
53%

Skøyen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 143292/ 86512521	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/448	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

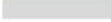
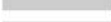
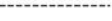
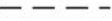
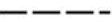
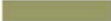


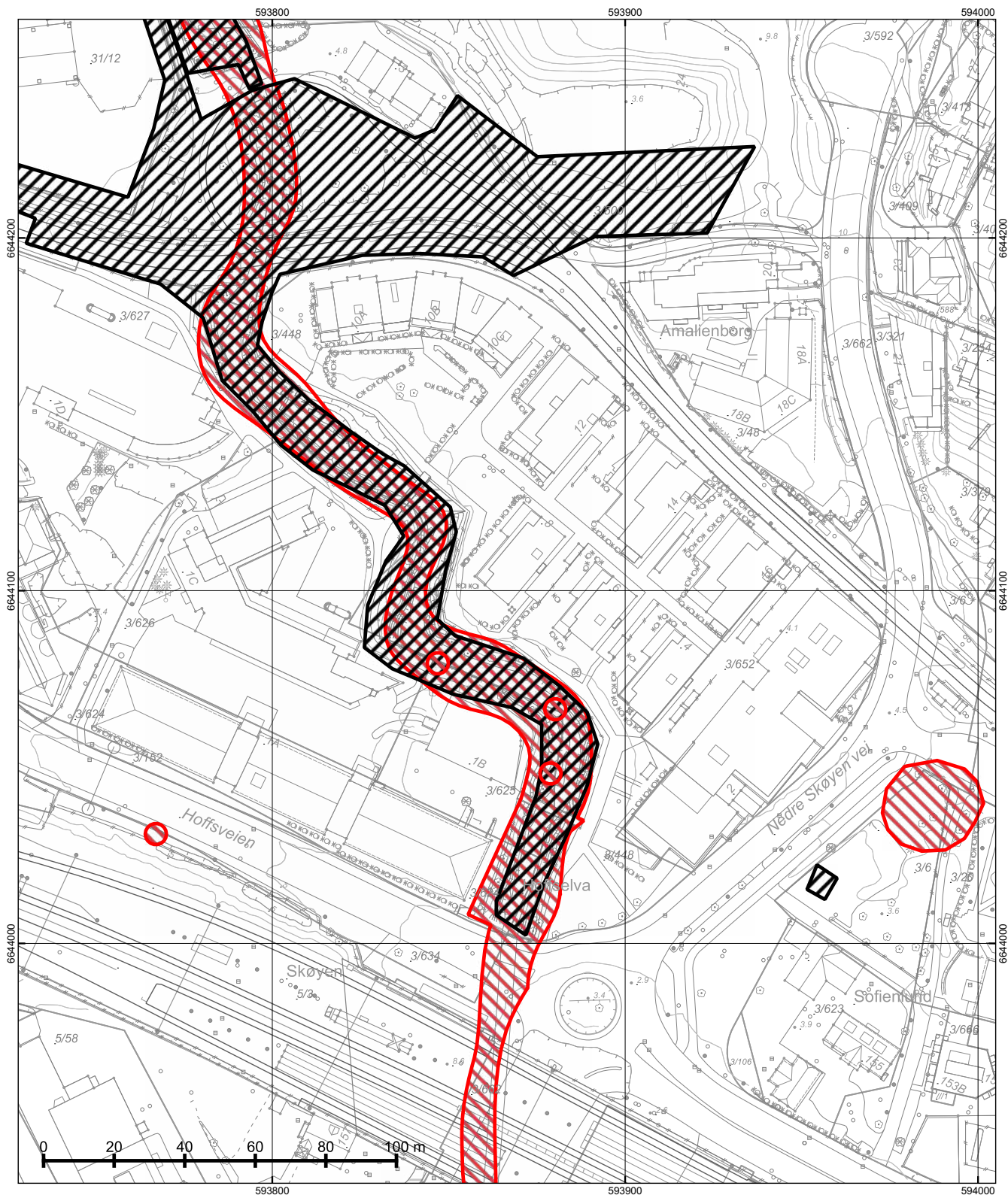
Reguleringskart		
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2		
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17		
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.		
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 143292/ 86512521	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV	
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 12	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 3/448		

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

Se tegnforklaring på eget ark

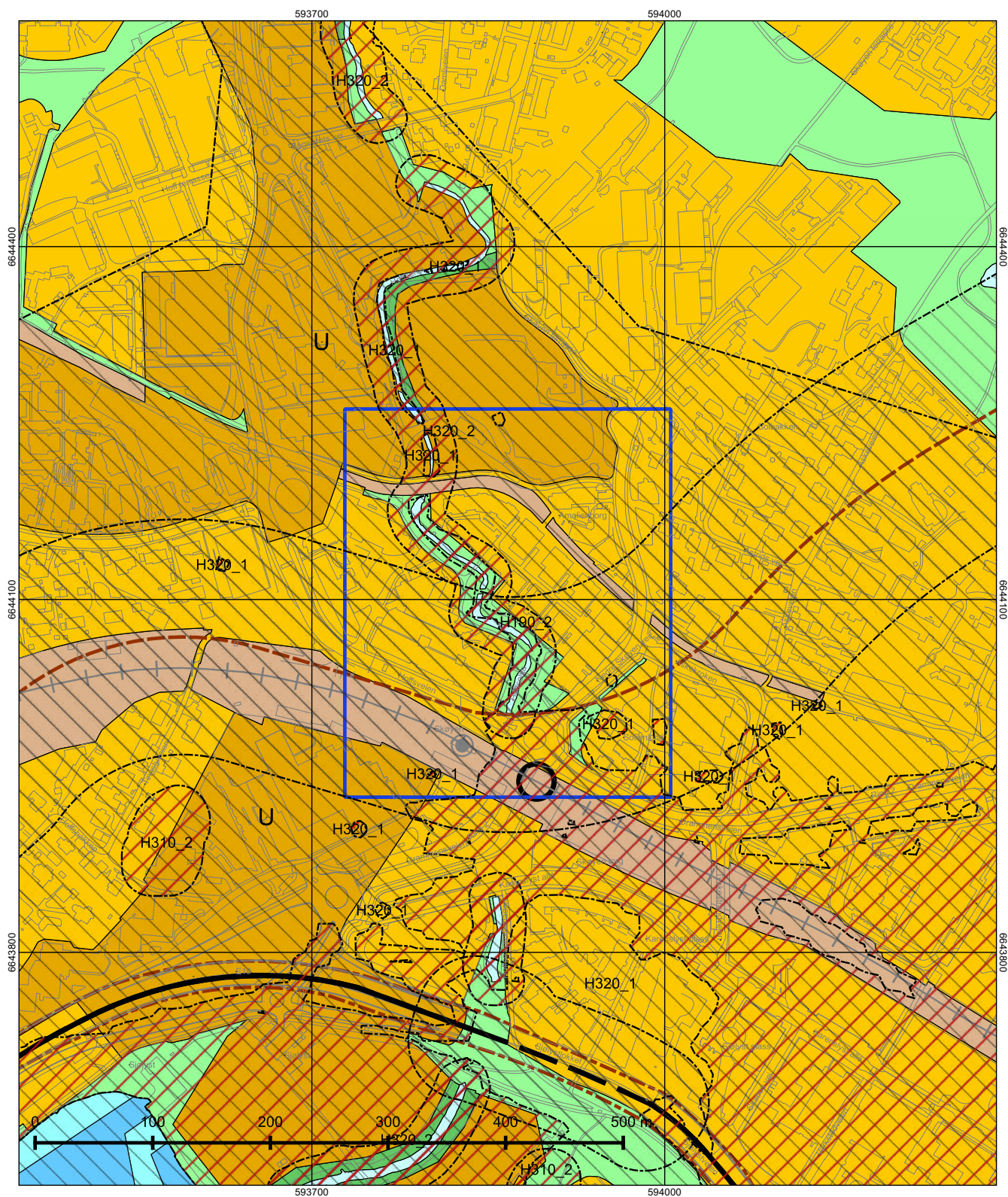
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		70 - Felles avkjørsel
	142 - Forr./kontor/industri		311 - Annet veiareal
	144 - Forr./bolig		312 - Fortau
	145 - Forr./industri		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		324 - Veigrunn under bru
	311 - Annet veiareal		913 - Formåavgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		934 - Regulert trikkespor
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Foreløpig plan
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Plangrense (gammel lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (ny lov)
	335 - Torg		RpRegulertHøyde
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Grense for bebyggelse
	1163 - Institusjon		Beregnet senterlinje veg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert kjørefelt
	2010 - Veg		Underjordisk anlegg
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2013 - Torg		Regulert senterlinje
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bru
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Inn-/utkjøring
	2021 - Trasé for jernbane		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	3020 - Naturområde		
	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 143292/ 86512521 Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 12	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV	
	Gnr/Bnr: 3/448	Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143292/86512521

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



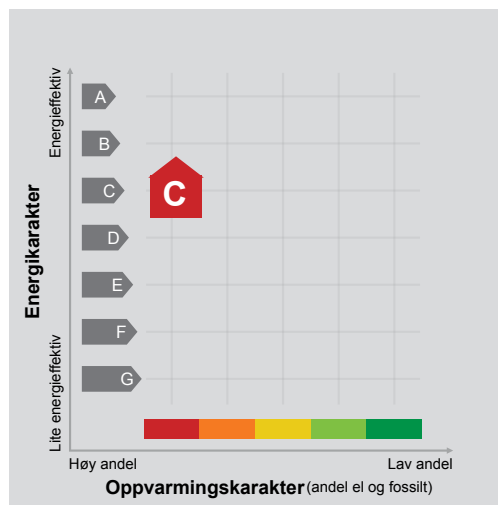
Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Skøyen vei 12
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	448
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81806810
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-123511
Dato	21.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2007

Bygningsmateriale:

BRA: 46

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Skøyen vei 12	81806810	H0104	58	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	46 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.8.2015

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 865 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	127,51 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 074 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	127,51 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 865 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 865 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 865 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Skøyen vei 12
0276 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre