

Nedre Skøyen vei 16



Velkommen til

Nedre Skøyen vei 16



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

Skøyen

Sjarmerende og flott 3-roms med markterrasse på ca. 18 m². Garasjeplass. Moderne bygg fra 2008. Fjernvarme. Sentralt.

Prisantydning	7 490 000,-
Omkostninger	188 600,-
Totalpris	7 678 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 236,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Megler	Øyvind Næss
Telefon	482 48 215
E-post	o.nass@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik har gleden av å presentere Nedre Skøyen vei 16. En attraktiv og moderne 3-roms leilighet fra 2008 med sentral og etterspurt beliggenhet. Leiligheten er lys og luftig med store vindusflater som gir en god romfølelse. Kort avstand til hyggelige caféer, butikker, restauranter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg
- Skjermet og lun markterrasse på ca. 18 m²
- Kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene
- Fjernvarme
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Sentral og rolig beliggenhet
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Svært god planløsning med romslige soverom
- Kjellerbod på ca. 5 m²
- God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Flere parker i området

Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse

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

NEDRE SKØYEN VEI 16
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

NEDRE SKØYEN VEI 16
1.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet


NORWAY


NORWAY


NORWAY




SIEMENS








Electrolux








142
137
135
131
TS-111


10 t
Maks tillatt aksseltrykk 10 t
PRIVAT OMRÅDE
Parkering forbudt




MASCHMANNS
MATMARKED
M
DRY AGED
T-BONE
CÔTE DE BOEUF
TOMAHAWK
ENTRECÔTE
YTREFILET
GULLKJØTT
GALICIAN BLOND


PEPPES PIZZA
heyer



Informasjon

Nedre Skøyen vei 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0101/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nedre Skøyen vei 16, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 448, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Victoria De Bruyn Trzebinski
Lars Sletten

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 691 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse

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

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Takhøyden i stuen er målt til 247 cm.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m^2.

Standard

Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon, sikringsskap og garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og rørfordelingsskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom
Oppsummering av sanitærutstyr: Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg (plass nr. 111) med mulighet til å etablere el-billader.

Per 01.01.23 15 900,- engangssum for Zaptec ladeboks, ladeabonnement 59 kr/mnd.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F (Ullern):
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utført jevnlig vedlikehold iht vedlikeholdssyklus i tillegg til reparasjoner på fellesanlegg slik som garasjeanlegg.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014. Ja.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, ved forrige salg.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fornebubanen med metrostasjon ved krysset hoffsveien/harbitzallén. Bygging av barne- og ungdomsskole nedre Skøyen vei 24-26. Eget prosjekt med bygging av ca 200 boliger og tursti i nedre Skøyen vei 24-26.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin
- Vaskemaskin på badet

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV og TV-oppheng

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie 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.

Beboere som leier ut sin seksjon plikter til å melde dette til forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme og varmekabler i baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6276 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 236,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett fra Telia, trappevask, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles byggforsikring og forretningsførsel.

Herav:
Garasje kr. 150,00
Felleskostnader kr. 3 602,50
TV/internett kr. 483,60

Det er individuell måling for varmtvann og oppvarming (fjernvarme). Utfakturering

til hver seksjon utføres av firmaet "Smartly" og dette kommer i tillegg til månedlige felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 1 010,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 832 172,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 328 689,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skøyenhagen Boligpark, orgnr. 992764651

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Skøyenhagen Boligpark Sameie. Sameiet består av 208 seksjoner.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Helle Thorkildsen
E-post/tlf.: styretskoyenhagen@gmail.com/90045356
Sameiets hjemmeside: http://www.skoyenhagen.no
Sameiet har avtale med Securitas om vakthold.
Skøyenhagen Boligpark Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vega Eiendomsdrift AS.
Skilt til postkasse skal bestilles hos Låshuset AS.
Sameiet har gartner flere ganger i året for å holde fellesarealene pene. De klipper plen, hekk og planter og blomster.

Større vedlikehold og rehabilitering
2023 - 2023 Terrasser. Brannsikkerhet - Rehabilitering av mark- og takterrasser. Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.
2022 - 2022 Oppganger & terrasser - Sluttføring 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 sykkelskuret.
2019 - 2019 Fasader - Maling av alle oppganger.
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.

Planer i sameiet:
Brannvarslingsanlegget skal skiftes i mars.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Nye sameiere (erverver) må likevel meldes inn til forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Det er ingen registrerte lån for leiligheten.

Fellesformue
Kr 9 486,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 35 310,-. Det er ikke forelagt noe budsjett for 2025 eller årsresultat for 2024 til megler per nå. Det var budsjettert et underskudd på kr. 705 300,- for 2024.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85873047

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 949 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den i 2014. Målingen viser at det er registrert 20 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Nedre Skøyen vei 16!
Leiligheten har en meget ettertraktet og god beliggenhet på Skøyen med enkel tilgang til alt av servicetilbud. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo praktisk med nærhet til alle fasiliteter, offentlig kommunikasjon, treningssentre og dagligvareforretninger. Mange gode restauranter i nærområdet innenfor gangavstand.
Av shoppingmuligheter ligger Karenslyst allé på Skøyen i direkte nærhet med et rikt og spennende utvalg av mote og interiør, men også et bredt utvalg av dagligvarebutikker og ferskvaretilbud som Meny, Coop og Maschmanns Matmarked.

Boligen har også kort gangavstand til flere flotte grøntområder som Skøyenparken og Frognerparken, samt meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet og i de omkringliggende grønne områdene som Maridalen, Holmenkollen og Nordmarka. Bygdøy ligger også i nærområde med flott turterreng og fine badeplasser.

Skøyen har også et svært godt kollektivtilbud med både trikk og buss i umiddelbar nærhet, samt en kort avstand til Skøyen stasjon, som gir enkel tilgang til både sentrum og øvrige deler av Oslo.
Det er flere trikkelinjer som går gjennom området, blant annet linje 12. Trikken gir deg enkel tilgang til populære områder som Majorstuen, Bislett og Aker Brygge. Videre går det flere bussruter både til og fra Skøyen, blant annet linje 30 til Nydalen.

Det er enkel adkomst til diverse høyskoler som Høyskolen i Oslo (OsloMet), Handelshøyskolen BI i Oslo, Tannlegehøyskolen, Blindern og Veterinærhøgskolen. Videre har Skøyen-området flere gode alternativer for både skoler og barnehager med kort avstand, som gjør det til et populært valg for familier med barn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-3879. Eiendommen grenser også inn i S-3265 og S-4986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bydel Skøyen er under stor utvikling og byggeprosjekter/utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Områdeplaner:
Hoffsveien - Etablering av ny bussholdeplass
Saksnummer 202203205 - Byggesak
Mottatt sak 25.02.2022
Status Rammetillatelse gitt

Nedre Skøyen vei 11 - Plassering av midlertidige bygning - Visningssenter
Saksnummer 202307833 - Byggesak
Mottatt sak 12.05.2023
Status Tillatelse gitt

Astrids vei 8 - Utvidelse av terrasse og balkong
Saksnummer 202305800 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2023
Status Rammetillatelse gitt

Hoffsveien 9 - Oppføring av Skøyen stasjon - Fornebubanen
Saksnummer 202462364 - Byggesak
Mottatt sak 29.11.2024
Status Mottatt søknad

Plansaker:
*Pågående plansak, saksnr. 201414412
Saken gjelder områderegulering for Skøyen.
For mer info. se; https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414412&rplan=1

*Skøyen Områderegulering del 1, S-5193. Saken fortsetter i 202315804 - del 2
Saksnummer 201414412 - Reguleringssak
Mottatt sak 24.04.2017
Status Saken er avsluttet

Skøyen - Områderegulering - S-5193 - Del 2 av 2
Saksnummer 202315804 - Reguleringssak
Mottatt sak 27.10.2023
Status Planforslag

Oslo bystyre har med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtatt områderegulering med reguleringsbestemmelser for Skøyen, alternativ 2. Reguleringen skal sikre en helhetlig utvikling av Skøyen gjennom en juridisk bindende områderegulering. Planen legger opp til videre utvikling av Skøyen, basert på det gode kollektivtilbudet og et styrket nettverk for myke trafikanter kombinert med nye offentlig byrom. Det legges opp til høyere utnyttelse av arealene, et kompakt kollektivknutepunkt, bevaring av viktige kulturmiljøer og rause offentlige rom. Ny bymessig utvikling av området innerst i Bestumkilen, vil forbinde Skøyen med fjorden. Se saksnummer for komplett regulering.

Nedre Skøyen vei 24 - 26 -Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner
Saksnummer 201806338 - Reguleringssak
Mottatt sak 07.05.2018

Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Avklaringsfase før politisk behandling - oppføring av boliger og etablering av tursti
Saksnummer 201804004 - Reguleringssak
Mottatt sak 19.03.2018

Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 201901896 - Reguleringssak
Mottatt sak 01.02.2019

Hoffsveien 13 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger, kontor og næring - Områdeplan Skøyen - Felt S1
Saksnummer 202462068 - Reguleringssak
Mottatt sak 20.11.2024

Det er bestilt oppstartsmøte for utvikling av Hoffsveien 13. Prosjektet er i startfasen, det er utviklet et illustrasjonsprosjekt av NIELSTORP+ arkitekter på vegne av Holm Eiendom, SKB Eiendom og Fram Eiendom for å belyse utviklingspotensialet til Felt S1 i Skøyen, Oslo. Illustrasjonsprosjektet ligger til grunn for søknad om oppstartsmøte, og er et uttrykk for hva utvikler ønsker å detaljregulere i den videre planprosessen. Studien viser en utvikling utvikler vurderer som realistisk innenfor en fremtidig situasjon hvor Fornebubanen har stasjon på Hoff torg, hvor det også er trikke- og bussholdeplass. Prosjektet innebærer en omfattende utvikling av eiendommen.

Utbygging av Fornebubanen:
Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen som innebærer at ny T-banestasjon på Skøyen skal etableres. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Planprogram for Fornebubanen (Fastsatt 10.07.2014).

Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonsside: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen.

Harbitzalléen - Gateopprustning - Sikring av trær og sykkeltilrettelegging
Saksnummer 202307652 - Reguleringssak
Mottatt sak 10.05.2023

Harbitzalléen 2B - Bestilling av oppstartsmøte - Bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting
Saksnummer 202459094 - Reguleringssak
Mottatt sak 21.08.2024

Skøyen felt S3 - Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2 A mfl. - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 201517140 - Reguleringssak
Mottatt sak 07.12.2015

Drammensveien 157, 159, 161 og 161 B -utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 201505199 - Reguleringssak
Mottatt sak 17.04.2015

Drammensveien 144 - Bestilling av oppstartsmøte - Kontorbygg og møteplasser
Saksnummer 202459450 - Reguleringssak
Mottatt sak 02.09.2024

Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51 - Detaljregulering
Saksnummer 202316049 - Reguleringssak
Mottatt sak 02.11.2023

Engebrets vei 3 - Felt BKB3/BKB4/G1 - stoppet planinitiativ til politisk behandling
Saksnummer 202458269 - Reguleringssak
Mottatt sak 10.07.2024

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/448/111:
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 reperasjoner og vedlikehold av bygg/parkeringskjeller.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2025 - Dokumentnr: 206565 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.04.2008 - Dokumentnr: 337286 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/13161

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 410,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar - 10.03 kr. 3 900,-
Visningshonorar - 11.03 kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 157 728,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2025

Megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Nedre Skøyen vei 16

Nedre Skøyen vei 16

Nabolaget Skøyen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	25 min 1.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	5 min 3.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	8 min 3.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	5 min 3.6 km

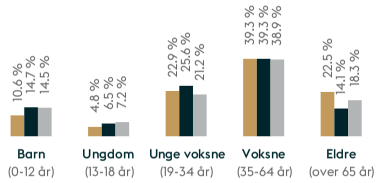
Offentlig transport

Skøyen Linje 130, 140	2 min 0.1 km
Skøyen Linje 13	2 min 0.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.9 km

Barnehager

Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 71 barn	6 min 0.4 km
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år) 16 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Casinetto balløkke	8 min
Øvre silkestrå	9 min
SATS Hoff	6 min
SATS Sjølyst	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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

Nedre Skøyen vei 16
0276 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008
BRA: 76 m^2
BRA-i: 71 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	2

Supertakst
GNR: 3 BNR: 448 SNR: 111
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Nedre Skøyen vei 16
0276 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27774

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
3.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Sletten** — Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Victoria De Bruyn Trzebinski** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** — Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** — Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

GARP EIENDOM

Om bygningssakkyndig:

Tømermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Skøyen vei 16, 0276 Oslo**

Kommunenr: **301** — Gårdsnr: **3** — Bruksnr: **448** — Festenr:
Seksjonsnr: **111** — Andelsnr: — Leilighetsnr:

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er forbiendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og rørfordelingsskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon, sikringsskap og garderobeskap.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	18
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**76**	**71**	**5**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**76**	**71**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "Internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregiene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 18 kvm markterrasse fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 247 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35. Balkongdør med glassfelt.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? — Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? — Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? — Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? — Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? — Nei
Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen merknader.

1. ETASJE
Entré:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Integrert stekeovn og platetopp. Kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Sollrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Leiligheten har 3 separate fordelerskap med rørkoplinger. Skap i entré inneholder hovedstoppekran og vannmåler. Skap i gang mot kjøkken inneholder stoppekran for VBV. Skap i baderomshimling inneholder stengeventiler for badet.

Ingen merknader.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Ingen merknader.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Ingen merknader.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra felles viftesentral. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 31 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trzebinski, Victoria De Bruyn	9578-5998-4-2553637	2025-02-23 20:50:01
Sletten, Lars	9578-5994-4-2537820	2025-02-23 20:48:56

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Skøyen vei 16, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Victoria De Bruyn Trzebinski, Lars Sletten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85873047
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utført jevnlig vedlikehold iht vedlikeholdssyklus i tillegg til reparasjoner på fellesanlegg slik som garasjeanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014. Ja.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, ved forrige salg.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fornebubanen med metrostasjon ved krysset hoffsveien/harbitzallén. Bygging av barne- og ungdomsskole nedre Skøyen vei 24-26. Eget prosjekt med bygging av ca 200 boliger og tursti i nedre Skøyen vei 24-26.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sletten, Lars	**2025-02-23**	**Trzebinski, Victoria De Bruyn**	**2025-02-23**

Identifikasjon

bankID Sletten, Lars

Identifikasjon

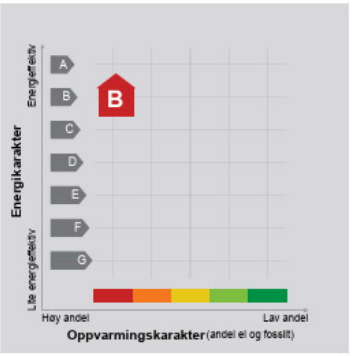
bankID Trzebinski, Victoria De Bruyn

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Skøyen vei 16
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	448
Seksjonsnummer	111
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81823596
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-83032
Dato	21.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Skøyen vei 16	81823596	H0102	111	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	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 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	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,8 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	1,48 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	0,91
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	1.9.2015

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

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	7 053 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 472 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 053 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 053 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 053 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0101/25 . Vår ref.: 5829-1-111 Dato: 20.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenhagen Boligpark Sameie
Organisasjonsnr:	992764651
Seksjonseier:	Sletten, Lars
Medeier:	Trzebinski, Victoria De Bruyn
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Seksjonsnummer:	111
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 (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. Utfakturering ifb. 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: 4 236,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	150,00	
Felleskostnader	3 602,50	
TV/internett	483,60	

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:	699,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	9 486,-
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 Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5829
Skøyenhagen Boligpark Sameie

Velkommen til årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

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

Dato for årsmøtet:
17. april 2024 kl. 18:00, Multiconsult, Nedre Skøyenvei 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder 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 fører av protokollen. Som protokollvitner foreslås ----------

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5829 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at høsten 2023 ble svært arbeidskrevende pga. den store vannskaden 27. august og med forberedelser til flere store, viktige og nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter inn i 2024, foreslås et ekstra styrehonorar på kr 50 000,- ut over budsjetterte kr 300 000,-.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Skøyenhagen boligpark sameie 2024/2025

Styret i Skøyenhagen boligpark sameie fremstår som et handlekraftig og godt samkjørt styre! Det har vært et travelt år med flere presserende oppgaver hvor styret har iverksatt ulike løsnings- og forbedringstiltak.

Nå er det tid for å velge styre for perioden 2024-2025. Det skjer på årsmøtet, 17. april 2024 i Multiconsults møterom.

Valgkomiteen har gjennomført individuelle samtaler med alle i styret for å kvalitetssikre og klarlegge ønsker og behov for neste periode.
Det er blant annet et kollektivt ønske fra styrets medlemmer å styrke kapasiteten med ett styremedlem, slik at vi for 2024/25 vil ha styreleder, fire styremedlemmer og minst ett varamedlem.

Nåværende styre
Styreleder Helle Thorkildsen tar gjerne et nytt år som leder av styret, om årsmøtet ønsker det!
Styremedlem, Øyvind Tveitstul, har etter flere års iherdig og imponerende innsats for fellesskapet, takket «nei» til gjenvalg. Det samme gjør også varamedlem, Knut Anders Lia, som i sin tjenestetid har vært en verdifull og anerkjent ressurs som bidratt med sin kompetanse og arbeidskapasitet i flere prosjekter.
Styremedlemmene, Toril G. Skougaard og Tim Pettersen ble på årsmøtet i 2023 valgt for to år og er dermed ikke på valg.

Valg til nytt styre for perioden 2024/2025
Årsmøtet skal velge to nye styremedlemmer og minst ett varamedlem.
Valgkomiteen fremmer følgende forslag til årsmøtet 2024:
- Styreleder Helle Thorkildsen: Foreslås gjenvalgt for ett år.
- Nytt styremedlem, Harald Neple: Foreslås valgt for to år.
- Nytt styremedlem: Max Hallgren: Foreslås valgt for to år.
- Nytt varamedlem, Anders Kardash: Foreslås valgt for ett år.

Styremedlemmene, Toril G. Skougaard og Tim Pettersen er – som beskrevet i avsnittet over - ikke på valg.
De nye kandidatene vil bli kort presentert under årsmøtet.

Skøyen 5. mars 2024

Tore Hofstad & Leo Nygænen

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:

- Harald Neple

- Maximilian M. Hallgren

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

- Anders Kardash

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Tore Hofstad

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

- Kandidat 2:

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6
Styremedlem	Tim Pettersen	Roppestadkollen 54
Styremedlem	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4
Styremedlem	Øyvind Tveitstul	Nedre Skøyen Vei 10 A
Varamedlem	Knut Anders Lia	Nedre Skøyen Vei 4

NB. Idar Isaksen var styreleder frem til 7. september 2023.

Valgkomiteen

Tore Hofstad	Nedre Skøyen Vei 12
Leo Nygænen	Nedre Skøyen Vei 12

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skøyenhagen Boligpark Sameie
Sameiet består av 208 seksjoner.
Skøyenhagen Boligpark Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992764651, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
3 448

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

Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
I perioden etter siste ordinære årsmøte 19. april 2023 frem til 31. januar 2024, har styret avholdt totalt 10 styremøter og behandlet mange saker også pr. e. post.

Styrets arbeid i året som ha gått

2023 har vært et innholdsrikt og hektisk år for styret, hvor første halvår har vært preget av generelt vedlikehold/ drift med fokus på terrasse-rehabilitering og ventilasjon, mens andre halvår i stor grad har vært preget av den store vannskaden 27. august, oppfølging av rehabilitering etter dette og forberedelser til flere store, viktige og nødvendige vedlikeholdsprosjekter inn i 2024.

Vi bor midt i et spennende utviklingsområde, så styret har parallelt brukt mye tid på å orientere oss om hva som skjer på Skøyen som har betydning for vårt flotte sameie. Informasjon og diskusjoner om dette, er tema på beboermøtene.

Terrasser
Vi startet med rehabilitering av terrasser i 2022. Dette arbeidet fortsatte i 2023. I løpet av året er 8 takterrasser og 6 markterrasser rehabilitert. Noen takterrasser må justeres noe bla. A for å lage lufting, dette er planlagt i 2024. Etter avtale med eierne planlegger vi å fortsette rehabiliteringen med de få gjenstående terrassene som er identifisert ila 2024/ 2025.

Ventilasjon/ Varme
Det har vært et tilbakevendende problem med røyk og matlukt i ventilasjonsanleggene. Vi har funnet noen feil underveis som er rettet, men mest sannsynlig er det feil i innjusteringen av avtrekk via bad og kjøkkenventilator i den enkelte leilighet som er årsaken til dette. Bytte av kjøkkenventilator, justering av avtrekksventiler på bad og blokkering av ventiler vil kunne endre balansen i hele oppgangen slik at ventilasjonen ikke virker som tiltenkt. Vi minner derfor om at man ikke endrer på ventilasjon eller kjøkkenavtrekk uten å ha vært i kontakt med styret. Styret vil sammen med Bjerke ventilasjon se på tiltak og en eventuell innjustering der det er nødvendig. Vi gjør også en vurdering av behovet for ventilasjonsrens, som det er 4 år siden ble gjennomført sist.

Vi har en del tilbakemeldinger fra beboere om lite eller manglende varme i radiatorer og lav temperatur på inneluft fra ventilasjonsaggregatene. Vi brukte mye av desember til å få justert så vi får nok varme når det er kaldt ute. Det har vært flere små problemer som er løst i forbindelse med dette. Blant annet shuntventiler som åpner for tilførsel av varme og justering av gjennomstrømningsventiler og pumper. Manglende varme i radiatorer viser seg å være gjennomstrømningsventilene som ikke åpner nok, dette er fortløpende løsnet og justert. For enkelte leiligheter har vi måtte justere grunninnstilling på noen radiatorer også.

Vi jobber med Caverion for å lage en vedlikeholdsplan som inkluderer noen tiltak for retting av feil, rens og ny innjustering. Dette tar dessverre en del lengre tid en vi hadde sett for oss da vi mangler innjusteringsprotokollen for systemet fra da eiendomsmassen ble satt opp. Denne forteller oss nøyaktig hvor mye vann og trykk på radiatorvann til de enkelte

leiligheter. Å lage nye er tidkrevende og kan være kostbart. Vi er i dialog med utbygger for å finne ut om de kan ha disse protokollene i sine gamle arkiver.
Vi vurderer også å få installert et automatisk rense og luftesystem slik at vi forhåpentligvis trenger å lufte systemet mindre hyppig og som mest sannsynlig vil bli mindre susing fra radiatorer.

Gjennomgang av det elektriske anlegget
Basert på innspill fra OBOS Prosjekt i tilstandsvurdering av boligmassen januar 2023, ble det gjennomført en termofotografering. Rapport i etterkant viser at alt er i orden. Dette skal gjennomføres på nytt i 2028.

Den store vannskaden 27. august
27. august gikk Hoffselven langt ut over sine bredder. Vann langt opp på gangveien, vann under Skøyen togstasjon og vi fikk mer enn 100 000 liter vann inn i kjelleren her i sameiet; hele garasjeanlegget og mer enn 90% av bod-områdene/ fellesområder med heissjakter var dekket med vann.
Takket være fantastisk innsats fra mange beboere i sameiet, klarte vi å redusere skadene så langt det var mulig.

Vann trengte inn mange steder; via lufterør i forbindelse med ventilasjonsanlegg, fra avløpsrør, pakning rundt hovedavløpsrør, via sprekker mellom gulv og vegger i garasje.
Vi var ikke alene om å få vannskade i denne perioden, så det har vært krevende å få reparert skadene raskt nok. Og dette er ikke ferdigstilt ennå.

Situasjonen nå, er at vi har fått nytt ventilasjonsaggregat i nr. 12, som fortsatt er under innkjøring. Vi venter på klarsignal fra fukt-tekniker for å få lagt nytt gulvbelegg i nr 14 og få satt på plass listverk i de fleste kjellere i oppgangene. Vegger i teknisk rom for nett/ TV er skiftet ut. Det elektriske anlegget er sjekket. De fleste utelampene fungerer ikke lenger. Heisene er sjekket, her venter vi på noen deler for resterende reparasjoner.
Bjerke Ventilasjon, som er sameiets serviceleverandør for ventilasjon, fikk oppdraget å rehabilitere ventilasjonssystemene. Her gjenstår det en viktig videofotografering for å se hva som må gjøres av utbedring av ventilasjonsrørene.

VVS
Etter den store vannskaden fikk vi et tilbakeslag som førte til at en inspeksjonsluke i soilrørene løsnet. Dette er et av stedene hvor det også kom store mengder vann inn under uværet.
Sameiet har hatt tidligere tilfeller hvor soil- og avløpsrør har løsnet i forbindelse med uvær eller styrtregn som er fortløpende utbedret og forsterket. Vi har nå gått en ekstra runde for å finne andre potensielle svakheter med denne rørinfrastrukturen og har utbedret det som ble funnet å kunne utgjøre en risiko.

Utskiftning til LED ute, i garasjen og bodområder
Lamper i garasje og bod-områder er i så dårlig befatning at noen smuldrer opp og faller fra hverandre. Dette er farlig, ulovlig, og det er utfordrende med dårlig belysning. Det samme gjelder utelampene, som mer eller mindre har vært ute av drift siden uværet hans og

styrtregnet. Lampene langs gangveien har alle vannskader og er permanent skadet. Dessuten er det ikke lenger tillatt å selge lysrør som benyttes i alle sameiets gamle lamper. Vi bytter til LED lamper som har bedre holdbarhet og som bruker mindre energi. Arbeidet starter i februar og er ventet å være ferdig før sommeren.

Betongarbeid i garasjeanlegget
Flere steder i garasjen har vi funnet at det er begynt å vise tegn til skader i betongkonstruksjoner mellom vegger eller søyler og gulvet. Mye av dette kommer fra avrenning av biler og salt, men noe av dette er vanninntrengning fra grunnen utenfra, fordi kjelleren ikke er tett. Vi må derfor få utbedret disse skadene så raskt som mulig slik at vi får stoppet vann fra garasjen å trenge inn i bærende konstruksjoner og i bodområder.

Det er også en større lekkasje fra tak i garasjen mellom blokk 6 og 8. For å finne årsaken og utbedre dette må vi grave fra utsiden så fort været tillater dette. Det samme gjelder vanninntrengning mellom oppgang 10C og 12 i garasjen.

Broene
Etter mye arbeid med å finne frem i dokumentasjon fra byggeprosessen og dialog med offentlige instanser, er det konstatert at eierskapet og vedlikeholdsansvaret for de to broene tilhører sameiet. Dette var en del av utbyggingsplanen og avtalene som i sin tid ble gjort mellom kommunen og utbygger av området. Broene er i svært dårlig forfatning, dokumentert av Norsk Treteknisk Institutt våren 2023 og bekreftet i oktober.
Disse må rehabiliteres tidlig i 2024 og senere legges inn i en vedlikeholdsplan med årlig oppfølging.

Brannvarslingsanlegg
Vi vurderer nytt brannvarslingsanlegg i sameiet. Årsaken er at det ikke lenger finnes reservedeler til vårt nåværende anlegg. Vi er i prosess med å få tilbud fra flere installatører før vi tar en beslutning i styret. Vi har fått tilbud fra en leverandør, venter på et tilbud fra en installatør som ha vært hos oss på befaring, og skal ha møte med en tredje installatør 31. januar. Planen er å skifte ut brannvarslingsanlegg i én oppgang først, ta vare på delene for eventuell reparasjon i andre oppganger, og så ta resten av oppgangene senere.

Vedlikeholdsspyling av avløpsnettet
Det nærmer seg 7 år siden dette ble gjennomført sist i sameiet.
Styret har fått beskjed om at kapasiteten til avløpsrørene i noen av oppgangene er redusert.

Hvis dette blir helt tett, vil det medføre tilbakeslag av avløpsvann/ kloakk. Dette igjen kan føre til større vannskader med konsekvenser vi absolutt ikke vil ha. Derfor gjennomfører vi vedlikeholdsspyling av avløpsnettet for sameiet i år og starter med nr. 10 a,b,c. De resterende oppgangene tar vi ila året, med god varslingstid.

Uteområdet

Uteområdene om sommeren

Vi har avtale med Skaaret landskap å holde området pent og i orden. Avtalen gjelder i perioden mai – oktober. Dette inneholder klipping av gressplen hver uke, fjerning av gress og løvfjerning. Videre skjøtsel av slyng/klatreplanter, skjøtsel og klipp av hekk, skjøtsel av buskfelt ved at døde planter fjernes og ugress under buskene fjernes. Videre beskjæring av trær og gjødsling ut fra behov. Skaaret har også ansvar for å fjerne ugress langs fasader og gangveier, i tillegg til beplantning av blomsterkassene.

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 vårfeiing på asfaltveier og blåsing av grus fra grøntområdet etter vinterbrøyting. Vi har så store plenområder at vi ikke har behov for bortkjøring av snø. P.g.a. broenes dårlige forfatning har styret selv tatt ansvar for å snømåke og strø gangbroene denne vinteren.

Lekeplassen

Aktiv Areal AS gjennomfører årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassen. Kontrollen gjelder for klatrestativet, vippehusken og kurvhusken. Vi hadde ingen anmerkninger etter kontrollen i 2023. Vi har kjøpt inn rundstokker og bygd disse rundt sanden under klatrestativet. Dette vil holde sanden bedre på plass, slik at sikkerheten for barna blir bedre. I sameiet leker barna over hele uteområdet. Vi har satt opp gjerde ved enden av trappene ned mot Hoffselva for å sikre at små barn ikke faller i elva. Rekkverket ble beiset sommeren 2023.

Vegetasjonen langs Hoffselva

Vi rydder regelmessig langs Hoffselva gjennom året. Dette gjelder spesielt i perioder hvor elva flommer over sitt naturlige nivå. Kvister og avfall kjøres til Bygdø hageavfallsmottak og Smestad gjenvinningsstasjon. Vi har ikke felt noen store trær langs elva i 2023, men et stort tre rett ut for lekeplassen holdes under oppsikt, og det blir vurdert om felling er nødvendig til våren 2024.

Julegrantenning

Det ble ikke noen felles julegrantenning i sameiet dette året. Grunnen var at vi manglet strøm på utekontaktene etter flomproblemene tidligere på året. Vaktmester lyssatte og plasserte julegrana på plenen foran nr. 8.

Dugnad i mai

Lørdag 13. mai arrangerte vi dugnad i sameiet i strålende vær. Det var god oppslutning fra beboerne. Vi fikk utført en god opprydding, feiing og raking. Kontainer var utplassert slik at beboerne kunne kaste privat avfall etter at dugnaden var avsluttet. Styret stod for servering. Styret har besluttet å sette ut kontainer to ganger pr. år (vår og høst) for at beboerne lettere skal kunne få levert avfall.

Viktig oppgradering for økt brannsikkerhet

I forbindelse med dugnaden 13. mai ble det gjennomført brannøvelse i sameiet. Øvelsen var en evakueringsøvelse. Hensikten med øvelsen var å øve på å bli kjent med evakueringsveien, bli kjent med møteplassen og teste brannvarslingssystemet. Det er også viktig å få beskjed fra beboere som ikke selv kan gå ned evakueringstrappene. På beboermøtet i etterkant av årsmøtet gjennomgikk vi HMS og våre erfaringer i etterkant av brannøvelsen.

Vi fikk firmaet Elotec, som har levert brannvarslingsanlegget, til å foreta en framskyndet årskontroll for å sjekke ut spørsmål vi hadde i for bindelse med brannvarslingen under øvelsen. Elotec påpekte noen mangler. Disse er nå utbedret.

I tillegg har vi inngått avtale med firmaet Velux Commercial Bramo AS om å foreta en årskontroll av hele brannsikkerhetssystemet. Bramo skiftet ut alle batteriene til røyklukene i hver etasje. Det ble også påpekt mangler ved slanger til trykkføler, en trykksettingsvifte som var koblet feil og åpningsgraden/hastigheten på røyklukene. Dette er nå utbedret.

Renhold

Vi har fremdeles samme renholdsfirma som vi nå har hatt i flere år.
Det blir vasket i alle oppganger hver fredag (noen ganger lørdag).
Melding er sendt ut til alle at matter bør tas inn fredag, da det skal lette arbeidet med vask. Heller skal ingen ting av sko e.l. stå utenfor døren. Dette eventuelt ved evakuering da de kan snubles i.

Stort sett fornøyd. Får vi klager blir det videreformidlet, og firmaet ordner opp.

Defigo/ nøkler og brikker

Noen utfordringer med Defigo da den av og til kobler seg ut.
Dette blir raskt ordnet enten fra Defigo eller oss med reaktivering.
Brikken er alltid til å stole på og kan brukes hvis Defigo ikke fungerer (ved strømbrudd bl.a.). Systemnøkkelen 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.

Internett/ TV

Sameiets avtale med Telia nærmer seg fornyelse og vi er i en vurderingsfase om å bytte over til en løsning hvor det trekkes fiber direkte inn til alle leiligheter med en fast hastighet på 1000/1000 megabits hastighet uten TV.

Vi har en løsning i dag, Flex; a) TV-pakken & Strømming med 50 valgfrie poeng og bredbånd 200 mbit/s, b) TV-pakken & Strømming med 50+60 valgfrie poeng, c) Bredbånd 750 mbit/s.

Dagens bruksmønster i sameiet:

- 81% av beboerne benytter kollektiv hastighet 200/200 mbps i dag
- 17% av beboerne har valgt bort tv og har valgt 750 mbps istedenfor
- 2% har valgt å oppgradere kollektiv hastighet til en høyere
- Snitt TV poeng brukt er 43 av 50 poeng
- 50 beboer har valgt inn strømmetjenesten HBO for noen av poengene

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 Styrerommet som administreres av OBOS.

Fellesarealer
Fellesarealet omfatter trappeoppganger, garasje, tekniske rom og uteområdet.

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

Diverse

Av andre saker styret har behandlet i år på oppfordring fra beboere, kan vi eksempelvis nevne disse sakene:
Vi har hentet inn tilbud og sett på søknadsprosess vedrørende innglassing av terrasser (presentert på beboermøte i september) og tilsvarende for installering av vedovner.

Vi har utarbeidet et «velkommen til sameiet»-skriv som vi sender ut til nye seksjonseiere ved overtakelse, med viktig informasjon.

Vi har hatt dialog med Multiconsult om bruk av deres gjesteparkeringsplasser ettermiddag/ kveld og i helger/ helligdager, denne muntlige avtalen er fortsatt gjeldende. Som informert om på Vibbo, får man imidlertid nå raskere bot hvis tidene ikke blir overholdt (parkering mellom kl. 1700 hverdag og kl. 0700 hverdag).

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.

Til de som leier ute er det viktig at de 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 leietager. Det kan ofte ha sitt opphav i dårlig informasjon fra utleier.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere å være bevisste på at vi skal bevare Skøyenhagen Boligpark som et godt sted å bo!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter.

Driftskostnadene er i tråd med budsjettet tross den store vannlekkasjen, da kostnadene forbundet med skaden er korrigert for / trukket i regnskapet siden sameiet har fått dekket reparasjonene gjennom sameiets forsikring.

Planlagt rehabilitering av betong i garasjen, ble utsatt til 2024.

Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbytte fra Gjensidige samt betydelig bedre rente på sameiets sparekonto.

Resultat
Årets resultat er positivt på **kr 35 310** vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 358 268**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet flere større vedlikeholdsoppgaver:

- Utskifting av brannvarslingsanlegget
- Utbedring av broene pga. dårlig stand med et brodekke med mye råte
- Utskiftning av utelysene, lys i garasje, samt boder og fellesområder
- Betongrehabilitering i garasjeanlegget for å forebygge ansamling av store vannmengder. Planlagt rehabilitering av betong i garasjen, ble utsatt til 2024

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

Energikostnader
Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skøyenhagen Boligpark Sameie.

Lån
Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene og Kabel -TV fra januar 2024:
Felleskostnadene ble økt med 15 %. Kabel-TV økte med 5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: VI7YA-RSI7S-UWAOK-XSGSI-QDOUX-PFAFJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V1YK4-BU7S-UX6OK-XXGSI-QDOLK-PFAEI

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."

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UNKNO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-28 13:11:46 UTC
bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: V1YK4-BU7S-UX6OK-XXGSI-QDOLK-PFAEI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og valideri av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av et Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevise som er lokalisert, inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 699 636	7 289 196	7 702 000	8 724 000
Ladeinntekter EL-bil		56 813	0	0	0
Andre inntekter	3	16 663	203 346	250 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 773 112**	**7 492 542**	**7 952 000**	**8 744 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-36 660	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-260 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-19 439	-18 515	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-278 585	-267 833	-280 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-169 894	-14 520	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 548 129	-2 305 632	-2 450 000	-3 800 000
Forsikringer		-462 257	-383 420	-420 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 573 115	-1 315 905	-1 512 000	-1 825 000
Energi/fyring		-618 532	-605 758	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 079 987	-974 408	-1 050 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-771 953	-753 082	-884 000	-852 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 864 191**	**-6 935 732**	**-7 858 300**	**-9 529 300**
DRIFTSRESULTAT		**-91 079**	**556 810**	**93 700**	**-785 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	126 389	59 070	40 000	80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**126 389**	**59 070**	**40 000**	**80 000**
ÅRSRESULTAT		**35 310**	**615 880**	**133 700**	**-705 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 310	615 880		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 841	10 065
Forskuddsbetalte kostnader		98 353	90 862
Andre kortsiktige fordringer	12	342 993	0
Driftskonto OBOS-banken		344 332	447 248
Skattetrekkskonto OBOS-banken		120	120
Sparekonto OBOS-banken		3 080 483	3 221 070
Sparekonto OBOS-banken II		180	12 847
SUM OMLØPSMIDLER		**3 871 302**	**3 782 212**
SUM EIENDELER		**3 871 302**	**3 782 212**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 358 268	3 322 958
SUM EGENKAPITAL		**3 358 268**	**3 322 958**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 120	112 130
Leverandørgjeld		413 914	347 264
Annen kortsiktig gjeld		0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**513 034**	**459 254**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 871 302**	**3 782 212**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Skøyenhagen Boligpark

Helle Thorkildsen /s/ Toril G. Skougaard /s/ Øyvind Tveitstul /s/ Tim Pettersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 423 864
Kabel-TV	1 099 072
Garasjeleie	168 000
Leie (MC parkering)	8 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 699 636**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lekkasje kjøkkenavløp	9 063
Nøkler	7 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 663**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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 2022/2023, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 844, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 439.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-44 531
OBOS Prosjekt AS	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 175
Norsk Treteknisk Institutt	-26 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-169 894**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-862 420
Drift/vedlikehold VVS	-129 807
Drift/vedlikehold elektro	-244 272
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-370 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 982
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-314 567
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 956
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 548 129**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 025 708
Renovasjonsavgift	-547 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 573 115**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 964
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 526
Driftsmateriell	-33 475
Lyspærer og sikringer	-4 457
Vaktmestertjenester	-398 548
Vakthold	-15 067
Renhold ved firmaer	-226 295
Snørydding	-33 486
Andre fremmede tjenester	-3 756
Kontor- og datarekvisita	-1 050
Trykksaker	-1 403
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 844
Andre kontorkostnader	-10 524
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-5 802
Velferdskostnader	-2 916
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-771 953**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80 662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	708
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 816
SUM FINANSINNTEKTER	**126 389**

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	342 993
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**342 993**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85873047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Terrasser. Brannsikkerhet.	Rehabilitering av mark- og takterrasser. Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.
2022 - 2022	Oppganger & terrasser.	Sluttføring 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 sykkelskuret.
2019 - 2019	Fasader.	Maling av alle oppganger.
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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24
Selskapsnummer: 5829 **Selskapsnavn**: Skøyenhagen Boligpark Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

---

Møtedato: 07.09.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Multiconsult

Til stede: 43 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt **46** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Idar Isaksen.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt.

B 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.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble *John Mankarios* foreslått, og som protokollvitne ble *Terje Tømmerek* og *Arlene Lindbichler* foreslått.

Vedtak: Valgt.

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

Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Valg av ny styreleder, frem til ordinært årsmøte i 2024

For å sikre kontinuitet og et fortsatt operativt styre, har valgkomitéen hatt kontakt med alle styremedlemmer og varamedlem, som alle ønsker å fortsette. Samtlige vurderer situasjonen slik at det mest hensiktsmessige er å fortsette med de gjenværende valgte fem representanter frem til ordinært årsmøte våren 2024.
Det vil ikke bli valgt erstattende styremedlem, likevel vil antall styremedlemmer være i tråd med sameiets vedtekter jfr.:

Skøyenhagen Boligpark Sameie

«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.
……»

Valgkomitéens innstilling:
Valgkomitéen innstiller styremedlem Helle Thorkildsen som ny styreleder i Skøyenhagen boligsameie for perioden 7. september 2023 til ordinært årsmøte våren 2024.

Styret vil dermed bestå av: Styreleder: Helle Thorkildsen. Styremedlemmer; Toril G. Skougaard, Øyvind Tveitstul og Tim Pettersen, samt varamedlem Knut A. Lia.

Vedtak: Helle Thorkildsen er valgt som ny styreleder frem til ordinært årsmøte i 2024.

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

Arlene Lindbichler /s/
Protokollvitne

Etter valget på det ekstraordinære årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6	2023-2024
Styremedlem	Øyvind Tveitstul	Nedre Skøyen Vei 10 A	2022-2024
Styremedlem	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4	2023-2025
Styremedlem	Tim Pettersen	Roppestadkollen 54, Skallestad	2023-2025

V E D T E K T E R

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 seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes 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 beplanting, nyplanting 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 varmefordeling 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 karmer.
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 hærverk.

(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 innsekter 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 opptrer 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. Tørking/ 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 sigarettsneiper, 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 avlessing.

29. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL

30. Søppel skal kastes i sameiets søppelkasser. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i søppelkasse 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. Eieren 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 utleiere til å prioritere sameiets beboerer først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie avholdes torsdag, 07.09.2023 - kl. 18.00. Sted: Multiconsult, Nedre Skøyenvei.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Valg av ny styreleder, frem til ordinært årsmøte i 2024

Saksfremstilling: Fra valgkomitéen v/ Tore Hofstad & Leo Nygænen
Styreleder Idar Isaksen har bedt om avløsning som medlem av sameiets styre. Han fratrer sitt verv, 7. september 2023.

Valgkomitéen (VK) beklager at Idar har bestemt seg for å avslutte sitt engasjement i sameiets styre. Idar har vært en tilstedeværende, og ikke minst, imponerende aktiv styreleder!

For å sikre kontinuitet og et fortsatt operativt styre, har valgkomitéen hatt kontakt med alle styremedlemmer og varamedlem, som alle ønsker å fortsette. Samtlige vurderer situasjonen slik at det mest hensiktsmessige er å fortsette med de gjenværende valgte fem representanter frem til ordinært årsmøte våren 2024.

Det vil ikke bli valgt erstattende styremedlem, likevel vil antall styremedlemmer være i tråd med sameiets vedtekter jfr.:

«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. ……»

Valgkomitéens innstilling:
Valgkomitéen innstiller styremedlem Helle Thorkildsen som ny styreleder i Skøyenhagen boligsameie for perioden 7. september 2023 til ordinært årsmøte våren 2024.

Styret vil dermed bestå av:
Styreleder: Helle Thorkildsen. Styremedlemmer; Toril G. Skougaard, Øyvind Tveitstul og Tim Pettersen, samt varamedlem Knut A. Lia.

Oslo 23.08.2023
I styret for Skøyenhagen Boligpark Sameie

Idar Lenard Isaksen /s/ Tim Pettersen /s/ Toril G. Skougaard /s/

Helle Thorkildsen /s Øyvind Tveitstul /s/

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

NB. Etter møtet vil det bli avholdt et beboermøte hvor følgende saker foreløpig står på agendaen:

- HMS inkl. mål. ansvar styret/ beboere, HMS-aktiviteter, tiltak etter evakueringsøvelsen i mai
- Oppsummering etter uværet «Hans» i august
- Mulighet for innglassing av terrasser/ balkonger
- Vedlikeholdsplan for sameiet på kort og lengre sikt

Øvrige innspill fra beboere som vil bli sendt styret via lenke på Vibbo innen fristen 27. august, vil eventuelt komme i tillegg.

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Skøyenhagen Boligpark Sameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:
Eierens adresse:
Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

…….. ……
Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

---

Møtedato: 17.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.

Til stede: 36 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt **40** 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 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 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 350 000.**

   Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som **2** styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:
- Harald Neple
- Maximilian M. Hallgren

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 1 varamedlem for 1 år, ble foreslått:
- Anders Kardash

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som 2 representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.05. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6	2024-2025
Styremedlem:	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4	2023-2025
Styremedlem:	Tim Pettersen	Roppestadkollen 54 3138 Skallestad	2023-2025
Styremedlem:	Harald Neple	Nedre Skøyen Vei 12	2024-2026
Styremedlem:	Maximilian M. Hallgren	Nedre Skøyen Vei 16	2024-2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
NEDRE SKØYEN VEI 16

Dato: 20.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506011
1162

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 448

Vi viser til bestilling av 20250220 for NEDRE SKØYEN VEI 16.

GNR. 3 BNR. 448

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1975.

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

13949 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

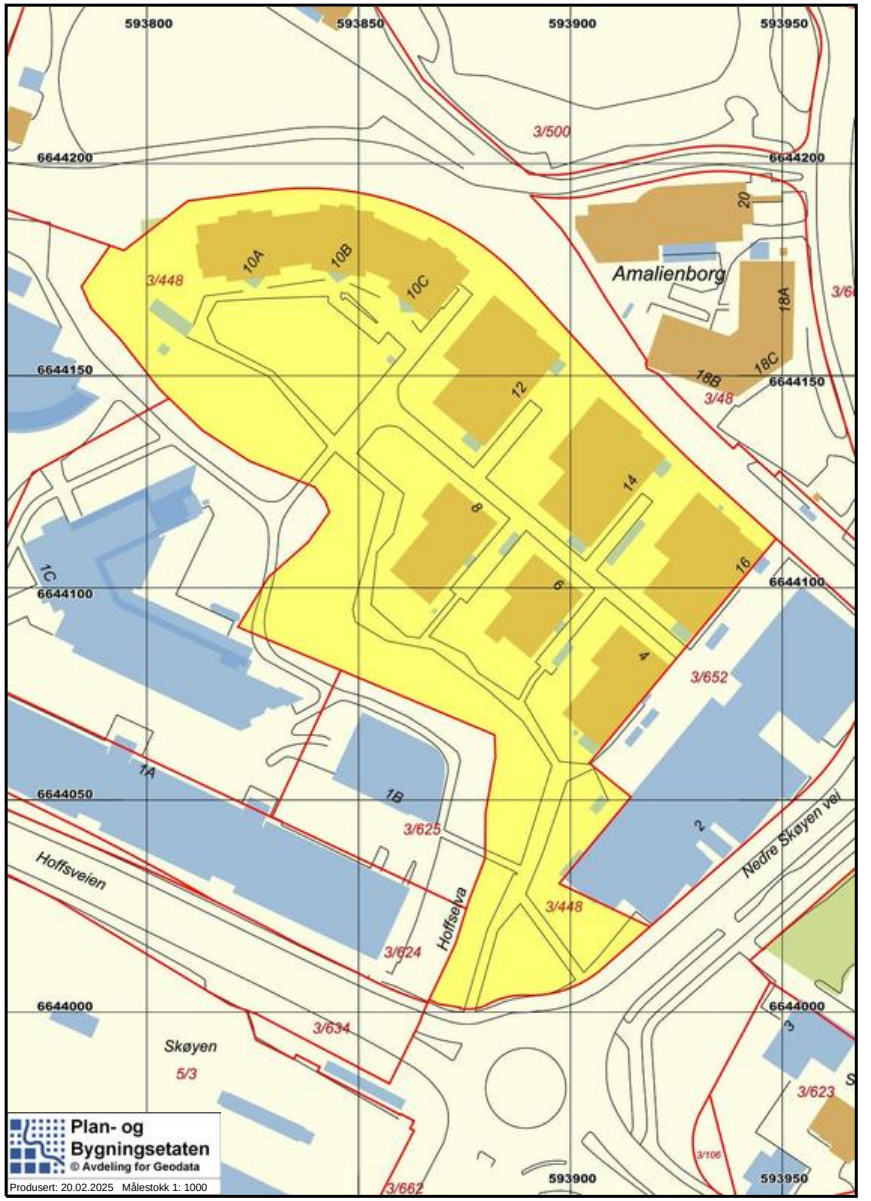
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3879

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser på Drammensvn. 155C.Omreguleres til boliger,kontor,friområde m.m.

Vedtaksdato: 27.02.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199910807
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199910807

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for: DRAMMENSVEIEN 155 C m. fl., gnr. 3 og bnr. 448, 106 og 555

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VIP-2001-002 og datert 15.02.2001, revidert 17.09.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning (felt A)
- byggeområde for bolig (felt B)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- friområde: park

§ 3. Utnyttelse
Feltene A og B kan til sammen bebygges med maksimum BRA= 26.500 m^2.
Felt A kan bebygges med maksimum BRA= 10.800 m^2. Felt B kan bebygges med maksimum BRA= 15.700 m^2. Parkeringsareal under terreng er ikke medregnet i maksimum BRA.

§ 4. Fellesbestemmelser
Atkomst til kontorer og boliger er angitt med pil på reguleringsplanen. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av byggemelding.

De til en hver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo indre by skal legges til grunn ved opparbeidelse av parkeringsplasser. De laveste tallene i parkeringsnormene for næringsvirksomhet skal benyttes. For boligdelen tillates parkeringsdekning inntil 150% av normtallene for den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for indre by. 5 % av plassene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for bevegelseshemmede. All parkering skal ligge under terreng med unntak av 20 parkeringsplasser på bakkeplan for besøkende og nyttetrafikk. Parkeringsbehovet for felt A og B ses under ett slik at en del av parkeringsbehovet for felt B, kan dekkes i felt A. Det tillates 40 parkeringsplasser under terreng for bussvirksomheten. P-plasser for boliger i felt B skal ikke tas i bruk før utbygging av felt B er gjennomført. Felt A kan utbygges som eget byggetrinn før utbygging av felt B.

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en analyse som godtgjør de hensyn som ligger til grunn for bebyggelsens og uteareales funksjon og utforming. I analysen skal det spesielt vektlegges hvorledes bebyggelsen, ved estetiske virkemidler forholder seg til tilliggende offentlig tilgjengelige arealer (bysituasjonen) og til omkringliggende deler av byområdet inkludert Hoffselva og Amalienborg (Nedre Skøyen vei 18).

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt BI og BII skal det sendes inn utomhusplan. Planen skal vise uteoppholdsareal, atkomster, parkering, beplantning, belysning m.m. Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensning skal forurensningsmyndighet varsles.

All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

§ 5. Byggeområde felt A: bolig, kontor, forretning, bevertning
Bebyggelsen skal deles opp i tre volumer med minimum 8 m avstand. Det tillates tilbaketrukne broforbindelser mellom byggene fra og med 3.etasje og oppover.
Broene skal utformes med hel glassfasade.

Tillatt bruksareal for felt A skal ikke overstige T-BRA = 10800 m^2. Det tillates boliger i 2 etasjer over kontorene, maksimum BRA = 1.800 m^2. Boligene skal trekkes minimum 4 meter inn fra gesims langs Nedre Skøyen vei. Tillat bruksareal til kontor, forretninger og/eller bevertning skal ikke overstige T-BRA = 9.000 m^2 hvor av forretning og/eller bevertning kun tillates i 1. etg. med inntil T-BRA = 1000 m^2.

Gesimshøyde mot Nedre Skøyen vei tillates maksimum kote 22,00 for kontordelen. Bebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde kote 28,00. Nærmest Sofienlund tillates maksimum gesimshøyde kote 25,00, som mot friområde (parker) syd for felt A avtrappes ned til maksimum gesimshøyde kote19,00. I 5. etasje nærmest Sofienlund tillates kombinasjonsbruk bolig/kontor.

§ 6. Byggeområde felt B: boliger
Tillatt bruksareal for felt B skal ikke overstige T-BRA=15700 m^2. Avstanden mellom volumene skal være minimum 14 meter. Mellom bebyggelsen på felt BI og BII ut mot sporveien, skal det være minimum 16 meter. Maksimum gesimshøyde for felt BI skal være kote 21,70. Bebyggelsen i felt B II skal ha varierte høyder hvor maksimum halvparten av fasadelengden kan ha maksimum gesimshøyde19,00. Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 4,0 m i fasade mot Hoffselva. Utearealet skal beplantes og gis en parkmessig utforming. En del av boligparkeringen kan dekkes i felt A.

§ 7. Offentlig trafikkområder: kjørevei, fortau
Det reguleres ny samlevei med utgangspunkt i midtlinje i regulert rundkjøring mot NSB Skøyen stasjon. Veien reguleres med total bredde 14,0 meter med fortau 4,0 m mot felt A og 3,0 m mot Sofielund. Det skal etableres en trerekke langs vestsiden av den nye veien.

§ 8. Friområder: park
Vegetasjonens karakter og utforming skal sees i sammenheng med Sofienlund og grøntdraget langs Hoffselva.

§ 9. Støy og luftforurensning
Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal gjelde. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes. Overnevnte retningslinjer legges til grunn for støy fra vei, trikk, jernbane og bussoppstilling. Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensning overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere bestemmelser/retningslinjer som erstatter denne. Vibrasjon i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS8176. Detaljerte støyberegninger, luftkvalitetsberegninger og vibrasjonsberegninger samt plan over beskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser
Fortau på vestsiden av Nedre Skøyen vei og friområde (park) syd for felt A skal opparbeides før brukstillatelse gis for bebyggelsen på felt A.

Oslo

S-3265

Reguleringsplan for Skøyen bydelssenter, Hoffsveien 1 og 9 m.m.

Vedtaksdato: 18.09.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198750132
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se bystyrets endring vedtatt 26.5.93 Bydel 25
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

(§3,4,13 og 14 er fjernet). S-3265, 18.09.91 ny vedtaksdato: 26.5.93

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Skøyen bydelssenter (Hoffsveien 1 og 9 m.m.) etter at bystyret 26.05.93 fattet vedtak om å ta byggeområdene øst for Hoffselva, områdene C, D og G, ut av planen.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for forretning, kontor, industri
- offentlige trafikkområder (vei, gangvei, annet veiareal).
- spesialområde bevaring - kontor
- friområde (park, bybekk)

§ 5. Byggeområde for forretning, kontor, industri (Felt A og B).
5.1 Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for felt A (gjelder ikke bebyggelse langs Hoffsveien i felt A).
5.2 Bebyggelsen kan oppføres i maks. 8 etasjer.
5.6 Grense for bebyggelse er inntegnet i planen og følger i stor utstrekning reguleringslinjene.

§ 6. Friområde (park) (Felt E)
6.1 Parken skal opparbeides etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 7. Spesialområde bevaring - kontor (Felt F)
7.1 Eventuelle bygningsmessige forandringer av eksisterende bebyggelse skal skje i samråd med riksantikvaren.
7.2 Eventuelle nybygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og utformingen skal skje i samråd med riksantikvaren.
7.3 Eksisterende vegetasjon rundt Sofienlund skal ikke fjernes uten etter samtykke fra Riksantikvaren.

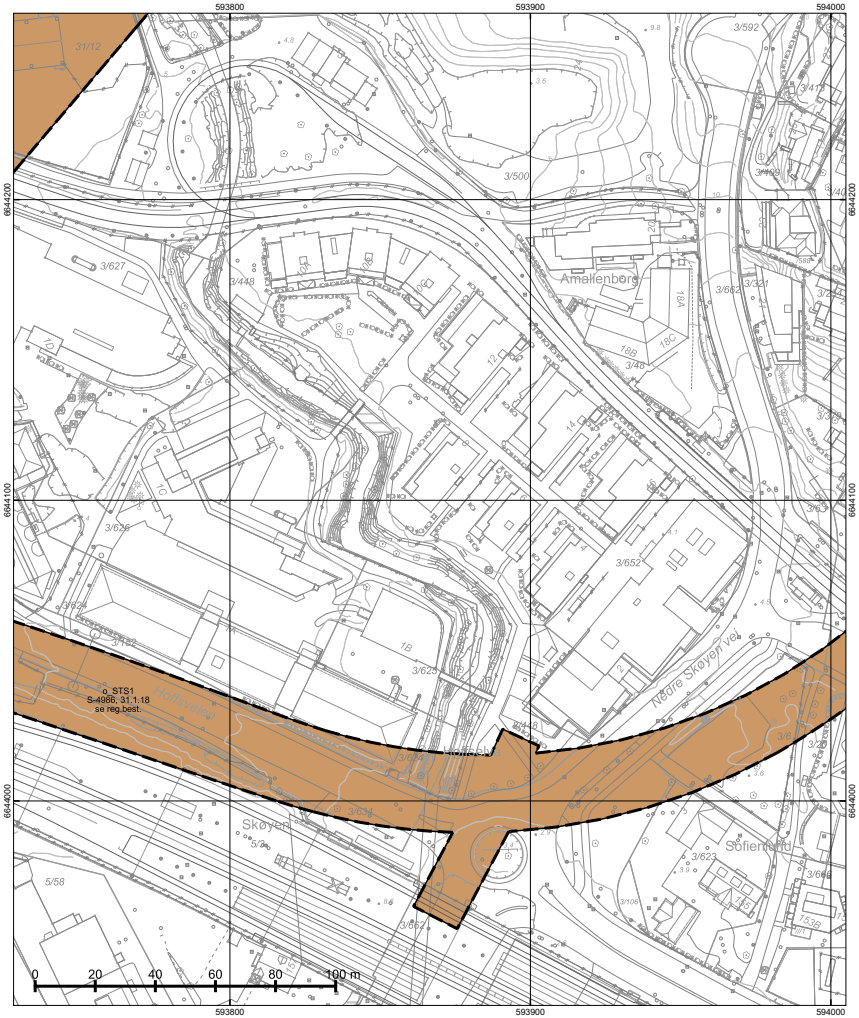
§ 8. Friområde (langs Hoffselven)
8.1 Hoffselven og et ca 20 meter bredt belte langs denne skal opparbeides som friområde med allmenn tilgjengelighet.
8.2 Store trær skal i størst mulig utstrekning bevares. Ingen trær kan felles uten etter samtykke fra park- og idrettsvesenet.
8.3 Gjennom friområdet skal det opparbeides en gangvei med gjennomgangsmuligheter fra Hoff trikkeholdeplass til Skøyen Jernbanestasjon og med tilslutning til boligområdene ved Silkestrå gjennom Amalienborg.
8.4 De ubebygde delene av byggeområdene og friområdet langs Hoffselven skal behandles som en helhet.
8.5 Det tillates ikke utfyllinger mot Hoffselven.

§ 9. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm for Oslo. Parkeringsarealer er vist i reguleringsplanen. Faste parkeringsplasser skal ligge under bygningsmassen. Besøks- og korttidsparkering kan legges på terreng eller lokk. Minst 5% av parkeringsplassene skal være opparbeidet og merket spesielt som handicapplasser.

§ 10. Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp i samråd med Oslo Energi.

§ 12. Næringslokaler etc. som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk (vei, trikk, jernbane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

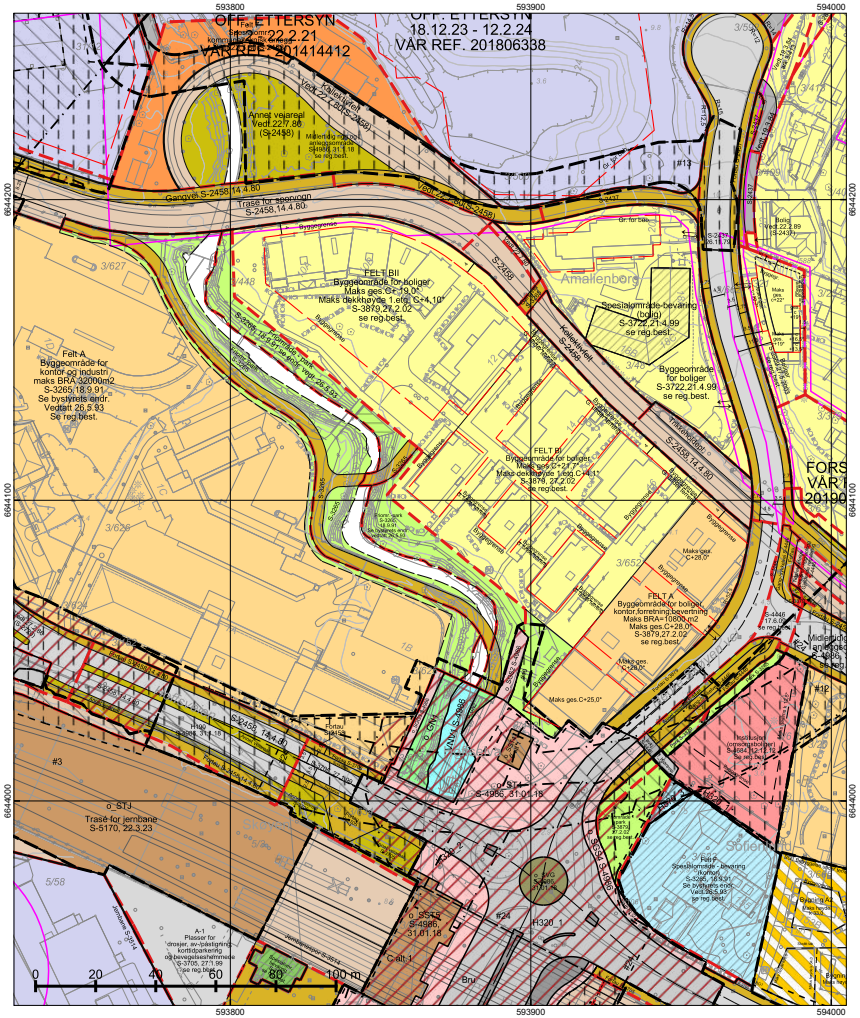
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138721/ 86506011
Deres ref.: 197483
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/448

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138721/ 86506011
Deres ref.: 197483
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/448

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: Elendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

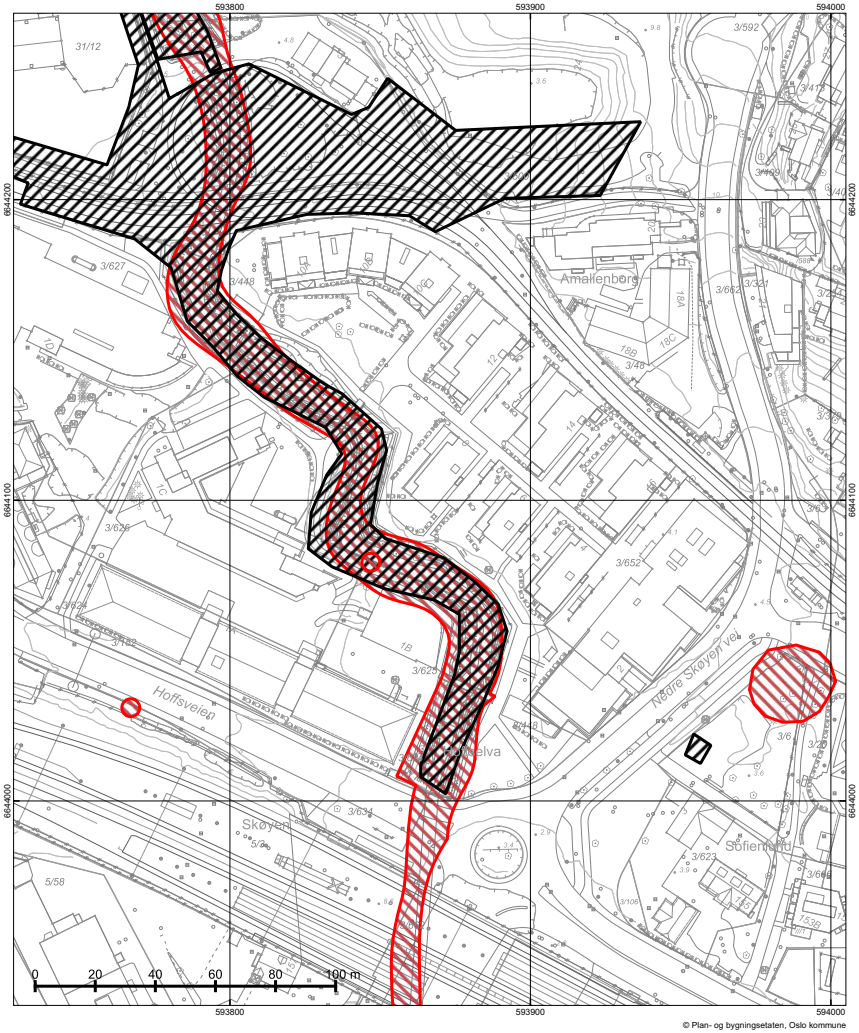
PlottID/Best.nr: 138721/ 86506011
Deres ref.: 197483
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/448

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til spervogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 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
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

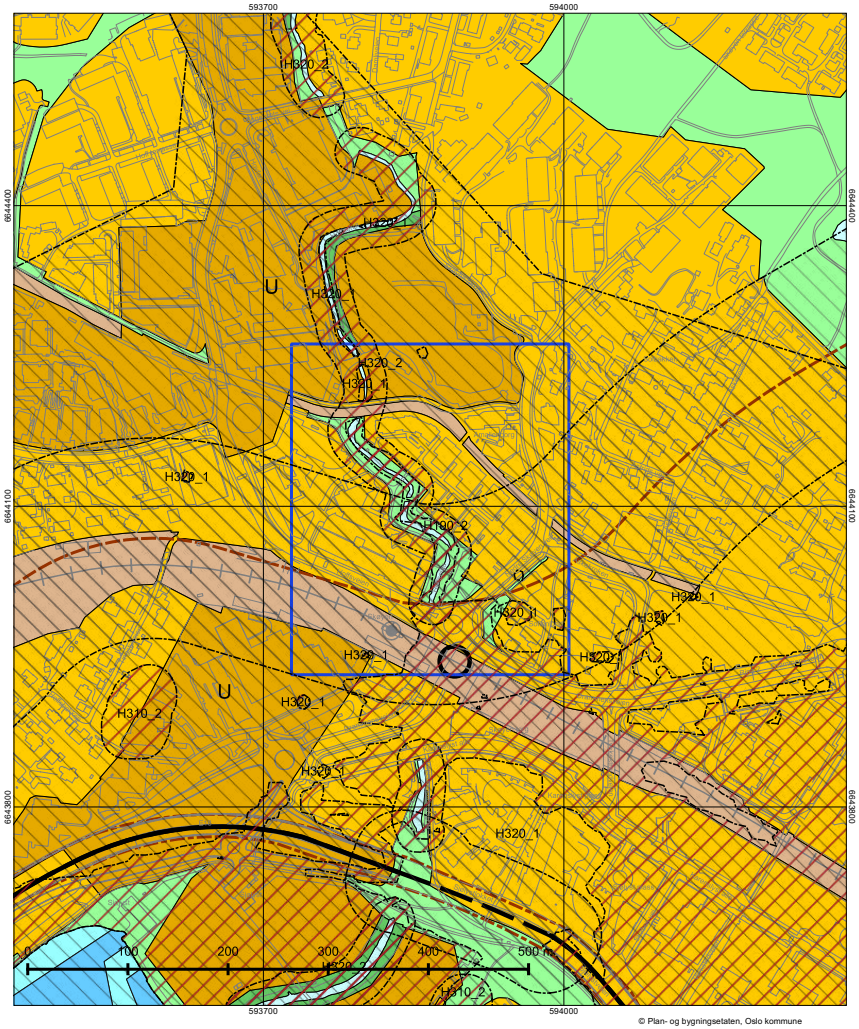
Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138721/ 86506011
Deres ref.: 197483
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/448

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138721/86506011
Deres ref.: 197483

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

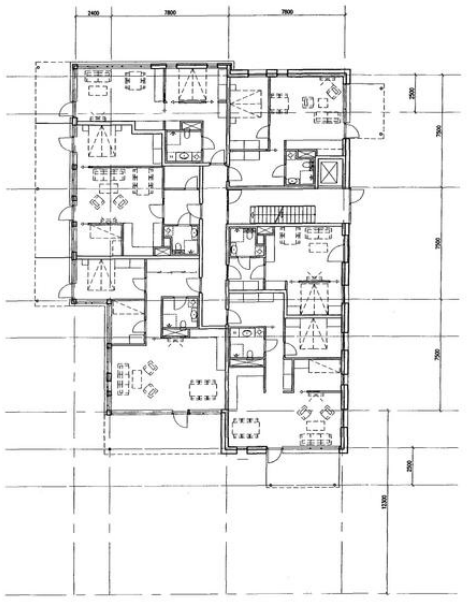
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





A 11.0 E 010

SKØYENHAGEN

RAMMESØKNAD

ARCASA arkitekter AS

FELT 1, BYGG E
PLAN 1. ETASJE
BOLIG

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
1364	16.06.06	KJ/MG	1:200

A 11.0 E 010

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 10.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607703-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 155C	Eiendom:	3/448/0/0
Tiltakshaver:	Skøyenhagen AS	Adresse:	pb 7, 0051 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 155 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ved en tidligere glipp ble ikke foretaket Bjerke Ventilasjon AS lagt inn som ansvarshaver ved den første igangsettingstillatelsen. Derfor kommer det et gebyr på ansvarsrett for ett nytt foretak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2012 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Monica Lilloe-Salvesen

Kopi til:
Skøyenhagen AS, pb 7, 0051 OSLO, arne@soeiendom.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Skøyen vei 16 0276 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 448, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no