NORDVIK

Nedre Skøyen vei 16

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nedre Skøyen vei 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig hjørneleilighet med stor balkong - Heis - Nyere bygg fra 2008 - Mulighet for garasjeleie

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**136 130,-**
Totalpris	**5 526 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 962,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og nymalt 2-roms selveier beliggende på hjørnet i nyere boligbygg fra 2008, presentert av Vemund Thorkldsen.

Perfekt for deg som jakter en "nøkkelklar" leilighet med gangavstand til "alt".

Leiligheten ligger i et meget ettertraktet og populært område. Leiligheten har en særdeles sentral beliggenhet med gåavstand til hyggelige handlegater, Frognerparken, Bygdøy Sjøbad, samt meget gode kollektivmuligheter.

INFO:
God og effektiv planløsning
Stor balkong m/ både morgen- og ettermiddag sol
Flislagt bad m /varmekabler og plass til tørketrommel og vaskemaskin
Gode lagringsmuligheter i bod (5m²)
Gode muligheter for garasjeleie med elbil lader for ca kr 2 000,- pr. mnd.

Velkommen til visning! Ta kontakt om oppsatt visning ikke passer!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Tyder












LES
FLEU





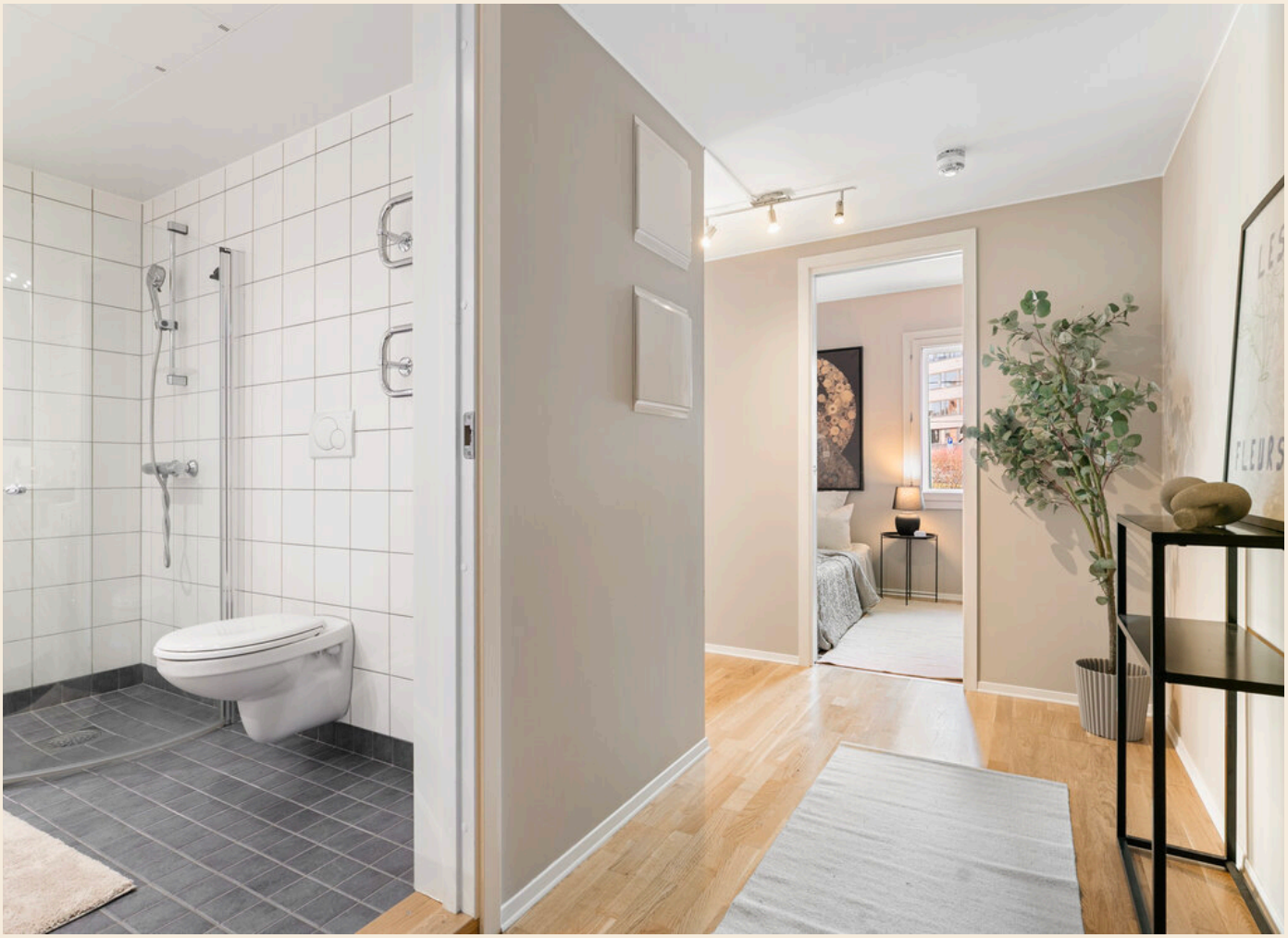





ASKO
BEHA












PRIVAT OMRÅDE
Parkering forbudt



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0136/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Skøyen vei 16, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 448, snr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anette Crome Essendrop

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
134 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 526 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 539 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje - BRA-I 49 kvm: Entré, soverom, stue/kjøkken og bad.
Boligen disponerer én bod (Nr. 120) i kjeller. Boden er målt til 5 kvm.

Entré
Innbydende entré med god plass til oppbevaring. Glatte, malte overflater og parkett på gulv gir et stilrent førsteinntrykk.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater på to vegger slipper inn rikelig med naturlig lys. Takhøyde på ca. 2,47 meter gir en luftig romfølelse. Gode innredningsmuligheter med plass til sofa i naturlig avstand fra TV med tilhørende møblement, samt spisebord. Fra stuen er det utgang til balkong. Vannbåren varme via radiator gir jevn og behagelig oppvarming.

Balkong
Hyggelig balkong med betongdekke og rekkverk i metall med frostede glassplater. Her får du en fin uteplass med rom for sittegruppe.

Kjøkken
Kjøkken med moderne innredning med glatte fronter og

benkeplate i tre. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ventilator over koketopp. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Praktisk og funksjonell løsning med gode arbeidsflater.

Baderom
Flislagt bad oppført som prefabrikkert våtrom. Badet har varmekabler i gulv og er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører, servant med innredning, vegghengt toalett med innebygget sisterne, samt opplegg for vaskemaskin. Tidløse materialvalg og god utnyttelse av plassen.

Soverom
Soverom med parkett på gulv og malte vegger i nøytrale farger. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og møblement for oppbevaring.

Standard
Vinduer, balkong og ytterdører:
- Balkong. Dekke i betong og rekkverk i metall og frostede glassplater.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.
- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass 2007. Ekstra dør på innsiden med enkelt glass.

Innvendige flater:
- Trestavs eikeparkett fra byggeåret.
- Vegg. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
- Himling (2,47m målt i stue). Sparklet og malte plater i entreen. Malte betongelementer forøvrig.
- Glatte innvendige dører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom
Badet er bygget som et prefabrikkert våtrom. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Varmekabler. Sluket er i plast. Flislagte overflater på vegger. Plater i metall i himling. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og hel benkeplate.

Tekniske installasjoner:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.
- Varmekabler i badet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i entreen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom eller røranlegget.
- Vannbåren varme tilknyttet radiator i stuen.
- Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk via ventil i badet og ventilatoren i kjøkkenet. Tilluft fra anlegget til stuen og soverommet. Luftespalte mellom rom under dører.

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:
- Gulvkonstruksjon i bad
Beskrivelse: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

- Vegger i bad
Beskrivelse: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

- Fast inventar bad
Beskrivelse: Det er slitasje/svelling på nedre del av enkelte fronter.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
- Vann- og avløpsrør
Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i entreen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom eller røranlegget. Skapene er avlåst med nøkler, og er derfor ikke besiktiget i forbindelse med rapporten. Det er derfor heller ikke adkomst for å teste stoppekraner til inntak for varmt og kaldt vann.

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

Parkering
Det medfølger ingen parkeringsplass med leiligheten, men det er tidvis mulighet for leie/kjøp av plass i felles garasjeanlegg.

Det er 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 bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
April 2026 er følgende gjort:
- Leiligheten er nymalt. Vegger er malt i fargen Soothing Beige. Tak er malt i klassisk hvit. Listene på soverom og i gang er malt i fargen Bomull.
- Kjøkkenbenken er oljet.
- Nytt teppe på balkong.
- Ny induksjon platetopp.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2008, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendig.
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendig:
- Bygningen har personheis.
- Trapper i betong.
- Felles varme tilknyttet radiator.
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel på bad medfølger også.
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. Seksjonseier plikter å underrette styret ved inngåelse av nye korttidsutleieforhold så snart dette er inngått.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Vannbåren varme tilknyttet radiator i stuen. Elektriske varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen selv, og har derfor ikke kjennskap til årlig strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 962,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fyring*, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester etc.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 2.437,08,-
TV/internett kr 524,71,-

*Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for fjernvarme og varmtvann.
Selger opplyser om en kostnad på totalt ca. kr 13.000,- for fjernvarme/varmtvann for 2025. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 423 763,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 695 053,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om TV/bredbånd. Betales gjennom felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skøyenhagen Boligpark, orgnr. 992764651

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

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025
· Utbedring skadet hulldekkelement
· Utskiftning brannvarslingsanlegg
· Innbruddsikring på dører i kjelleretasjen
· Oppgradering fra kabel til fiber
· Terrasser - rehabilitering av markterrasser
2024
· Utskiftning belysning: Alle armaturer i garasje, bodområder og ute.
· Betongarbeid i garasjeanlegget: For å beskytte betongkonstruksjonen i overgang mellom gulv og vegger/ søyler.
· Broene er utbedret. All råte er fjernet, nytt brodekke er lagt.
· Fjernvarme til radiatorene: Rens av systemet og installering av vannbehandlingsanlegg.
· Terrasser: Rehabilitering av mark- og takterrasser.
2023
· Terrasser.
· Brannsikkerhet.
· Rehabilitering av mark- og takterrasser.
· Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.
2022
· Oppganger & terrasser. Sluttføring av oppussing av trappeoppganger og korridorer, vedlikehold av flere terrasser.
2021
· Oppussing av trappeganger og korridorer.
· Maling & nye lysarmaturer med sensorer.
2020
· Asfaltering. Asfaltering av veien langs bekken, fra Hoffsveien og frem til sykkelskuret.
2019
· Fasader. Maling av alle oppganger.
· Installert individuelle/ felles energimålere og byttet alle stoppekraner på varme og tappevann.
2016
· Nøkkelsystem med nøkkelbrikker.
· Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.
2015
· Fasader. Utvendig maling av bygg 8-10 og 12.
2010
· Avfallshåndtering. Nye søppelskur.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sameiets hjemmeside: http://www.skoyenhagen.no
Sameiet har avtale med Securitas om vakthold.
Skøyenhagen Boligpark Sameie har avtale om vaktmestertjeneste.
Skilt til postkasse skal bestilles hos Låshuset AS.
For felles renhold har sameiet avtale med Conluo, som vasker oppgangene fortrinnsvis hver fredag.
Sameiet har gartner flere ganger i året for å holde fellesarealene pene. De klipper plen, hekk og planter og blomster.

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kr 18.858,- mot et budsjettert underskudd på kr 128.000,-. For 2026 er det budsjettert et overskudd på kr. 556.145,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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.

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
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nedre Skøyen vei 16 ligger sentralt plassert på Skøyen med kort vei til det meste Oslo kan tilby. Området er meget ettertraktet, populært og barnevennlig. Boligen har kort gangavstand til den Engelske park og Frognerparken. Sistnevnte er med sine 467 mål, den klart største parken i Oslos indre by. Parken inneholder blant annet skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo bymuseum, mens i øst ligger Frognerbadet og Frogner stadion. Bygdøy ligger også i gangavstand med flotte turmuligheter og fine badeplasser. Om vinteren er det i tillegg oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken.
Av treningssentre i nærheten kan det nevnes SATS og EVO som er kun få minutters gange fra leiligheten. Langs Frognerstranda, Bygdøy og utover mot Fornebu finner man flere flotte kyststier, badestrender og masse fine turmuligheter.

Harbitz torg: Velkommen til ditt nye nabolag på Skøyen, et levende strøkstorg med butikker, caféer og restauranter. I hjertet av området ligger det vernede Laboratoriebygget, som har gjenoppstått 100 år etter det ble bygget som hele områdets nye kulturhus og møteplass. Laboratoriet tilbyr serveringskonsepter over tre etasjer og har sammen med Lokal seilt opp som nye favorittmøtesteder blant lokalbefolkningen. Harbitz Torg er dessuten velegnet for aktiviteter for hele familien ute og inne, i regi av Nabolagsfabrikken.

Karenlyst Allè på Skøyen fremstår som et av byens mest populære gater med et rikt og spennende utvalg av mote, interiør, kafeèr/ restauranter m.m. Her finner du blant annet Qui, Baker Hansen, Joe & The Juice, Starbucks, Maschmanns matmarked, Vinmonopolet og flere dagligvare butikker som Kiwi, Meny og Coop Mega.

Det er enkelt med gode kollektivmuligheter da både buss, trikk, tog og flytog er kun noen få minutters gange unna leiligheten. Skøyen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo hvor det er god infrastruktur tilrettelagt for vei, trikk og tog. Flytoget tar deg enkelt fra Skøyen til Gardermoen på ca. 33 minutter. Fornebubanen er nå under utbygging og er en tunnelbanelinje som anlegges mellom Majorstuen i Oslo og Fornebu i Bærum, som en utvidelse av hovedstadens eksisterende linjenett. Byggingen ble påbegynt 11. desember 2020, og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2027. Denne vil få stasjon på skøyen.

Nærområdet har flere ulike barnehager i gåavstand fra boligen.

Skøyen er et perfekt sted for deg som vil bo sentralt, men allikevel i naturskjønne og fine omgivelser i et hyggelig boområdet og nabolag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.07.2012.

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.

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan S-3722 med reguleringsbestemmelser datert 27.02.2002. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i området:
Byggesak - Saksnummer: 2025/12604 - Nedre Skøyen vei 10 A - forsterkning av hulldekkeelement i parkeringskjeller
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/09589 - Nedre Skøyen vei 24 - 26 - Riving av bygg
Status: Under behandling

Plansak - Saksummer: 2025/06898 - Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4)
Hensikt: Hensikten med forslaget er å regulere nordre halvdel av Nedre skøyen vei 24-26, kalt felt B4 i Områderegulering Skøyen, fra industriformål til i hovedsak boligformål. Planforslaget følger opp Områderegulering Skøyen som ble vedtatt av bystyret 27.09.2023 og som for øyeblikket ligger til innsigelsesbehandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet. Innsigelsen gjelder ikke forhold som berører denne saken.

Plansak - Saksummer: 201901896 - Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7 - utarbeidelse av planforslag
Hensikt: Formålet med ny reguleringsplan for Nedre Skøyen vei 11-15 er å omregulere eiendommene for å tilrettelegge for høyere utnyttelse innenfor planområdet med oppføring av boligblokker på inntil 6 etasjer, maks gesimshøyde kote + 25,5. Plangrepet forutsetter rivning av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Nedre Skøyen vei 11-15 inngår i felt BKB7 i områderegulering for Skøyen, med krav om felles planlegging. Planforslaget skisserer derfor mulig, fremtidig utvikling av Askeveien 2a-p ved en eventuell rivning av eksisterende terrasseblokk.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/3/448/120:
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

25.04.2008 - Dokumentnr: 337286 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/13161

21.12.2010 - Dokumentnr: 1008332 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 375,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 375,- 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 19. april 2026

Megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nedre Skøyen vei 16

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	16 min	
538 elever, 31 klasser	1.3 km	
Skøyen skole (1-7 kl.)	19 min	
672 elever, 38 klasser	1.6 km	
Bestum skole (1-7 kl.)	22 min	
524 elever, 25 klasser	1.8 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	7 min	
79 elever, 18 klasser	3.3 km	
Ris skole (8-10 kl.)	7 min	
644 elever, 46 klasser	3.9 km	
Ullern videregående skole	21 min	
530 elever, 20 klasser	1.7 km	
Hartvig Nissens skole	7 min	
630 elever	2.7 km	

Offentlig transport

Skøyen	2 min	
Linje 130, 140	0.1 km	
Skøyen	2 min	
Linje 13	0.2 km	
Skøyen stasjon	3 min	
Totalt 9 ulike linjer	0.2 km	
Borgen	21 min	
Linje 1, 2, 3, 5	1.8 km	
Oslo S	10 min	
Totalt 24 ulike linjer	6.3 km	

Barnehager

Askeveien barnehage (1-5 år)	6 min	
87 barn	0.4 km	
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	6 min	
72 barn	0.5 km	
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år)	6 min	
17 barn	0.5 km	

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Casinetto balløkke	9 min
Øvre silkestrå	10 min
SATS Hoff	7 min
SATS Sjølyst	8 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 2026

Tilstandsrapport

Nedre skøyen vei 16, 0276 Oslo

Befaringsdato: Mandag 13. april 2026

Utskriftsdato: Torsdag 16. april 2026

Referanse: 13136-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering av avvik

Element	Beskrivelse	TG 2
Gulvkonstruksjon i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 9
Vegger i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 9
Fast inventar bad Våtrom	Det er slitasje/svelling på nedre del av enkelte fronter.	Side 10

Konklusjon

2-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 2. etasje med balkong.

Leiligheten er godt vedlikeholdt og holder standard fra byggeåret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2008, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Anette Crome Essendrop å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
2. etg	49			11	
Sum	**49**	**5**	**0**	**11**	**0**
Sum BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etg	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Anette Crome Essendrop
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 3 Bnr: 448 Snr: 120
Eier/Hjemmelshaver:	Anette Crome Essendrop
Eierbrøk:	46 / 13 161

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår:
- 2008

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Utvendig.
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendig: (fraser
- Bygningen har personheis.
- Trapper i betong.
- Felles varme tilknyttet radiator.
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Våtrom

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse: Badet er bygget som et prefabrikkert våtrom.

Gulvkonstruksjon i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Himlingsoverflate bad

TG 1

Beskrivelse:	Plater i metall.

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Fast inventar bad TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og hel benkeplate.
Vurdering:	Det er slitasje/svelling på nedre del av enkelte fronter.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.
Varmekabler i badet.

Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget:
- Eier er ikke kjent med egenerklæring.

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, fyringsanlegg, ventilasjon, sprinkler, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør

TG IU

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i entreen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom eller røranlegget. Skapene er avlåst med nøkler, og er derfor ikke besiktiget i forbindelse med rapporten. Det er derfor heller ikke adkomst for å teste stoppekraner til inntak for varmt og kaldt vann.

Vannbåren varme

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren varme tilknyttet radiator i stuen.
Tilstandsgraden gjelder kun selve radiatoren.

Skap for tilkobling av røranlegg er av en type hvor det kreves nøkkel for å låse opp. Skapet var derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse under befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk via ventil i badet og ventilatoren i kjøkkenet. Tilluft fra anlegget til stuen og soverommet.
Luftespalte mellom rom under dører.

Bygningsdeler leilighet

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse: Dekke i betong og rekkverk i metall og frostede glassplater.

Antall kvadratmeter:
- 11 kvm

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon:
- Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom:
- Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Er noen av vinduene synlig punktert:
- Nei

Er det synlig råte i vinduer:
- Nei

Er vinduene funksjonstestet under befaringen:
- Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Ytterdører

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass 2007. Ekstra dør på innsiden med enkelt glass.

Er dørene funksjonstestet under befaringen:
- Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen:
- Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entre og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Trestavs eikeparkett fra byggeåret.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entreen. Malte betongelementer forøvrig.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- stuen

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.47 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens planløsning samsvarer med godkjente byggetegninger.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": 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.

Beskrivelse: Dokumentasjon fra byggeåret i form av ferdigattest.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier har vært involvert via epost og telefonkontakt	
Egenerklæring	14-04-2026		
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger ligger Oslo kommune saksinnsyn	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anette Crome Essendrop	9578-5992-4-3455704	2026-04-14 13:50:44

SIGNICAT

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Skøyen vei 16, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anette Crome Essendrop

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 2008

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret via sameiet. Polisenr: 85873047
Forsikret i: Sameiet heter Skøyenhagen Boligpark. Forsikringselskapet er: 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?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0136/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anette Crome Essendrop	**2026-04-14**

Identifikasjon

Anette Crome Essendrop

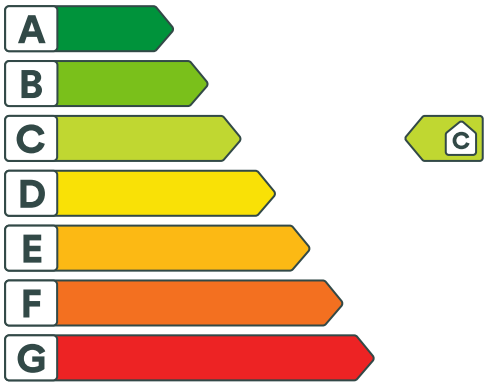
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Skøyen vei 16, 0276 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282381**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81823596**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **448**
Seksjonsnummer **120**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Stal**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **123,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **123,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 460 kWh**



Nedre Skøyen vei 16, 0276 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nedre Skøyen vei 16, 0276 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0136/26 . Vår ref.: 5829-1-120 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenhagen Boligpark Sameie
Organisasjonsnr:	992764651
Seksjonseier:	Essendrop, Anette Crome
Medeier:	
Leilighetsnummer:	120
Adresse:	Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Seksjonsnummer:	120
Gnr.	3
Bnr.	448

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85873047.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. Styret har vedtatt å øke fra januar 2026: Felleskostnadene økes med 3 %. Kabel-TV/Internett økes med 8,5 %. NB. Styret har den 24.06.2025 vedtatt å innhente kapital på 1 000 000 / en million kroner fra seksjonseierne grunnet nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres i 2025. Dette beløpet vil bli fordelt iht. eierbrøk, fakturakravene vil bli sendt ut 31.07.25 med forfall 10.09.2025. Spørsmål knyttet til kapitalinnhentingen rettes direkte til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 961,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 437,08	
TV/internett	524,71	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	338,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	6 168,-
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: 22 86 58 62.

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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5829
SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Velkommen til årsmøte i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 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 kollektiv avtale for TV og internett
8. Endring av husordensregler
9. Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegg/parkeringsplasser
10. Beredskap ved strømbrudd – vurdering av varmeforsyning og behov for nødstrøm
11. Fellesutgiftene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiets rådgiver John Mankarios velges 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 eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollfører foreslås John Mankarios. Som protkollvitner ---------- og ----------

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat på kr - 18 858 dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5829 Skøyenhagen Boligpark Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Valg av kollektiv avtale for TV og internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremmet av styret.

Årsmøtet skal ta stilling til om sameiet skal:

1. Fortsette med dagens TV- og internettavtale

2. Endre til kun bredbånd (internett)

Bakgrunn
Ved reforhandling av avtale med Telia i 2025, fikk vi kostnadsfri overgang fra kabel til fiber mot 60 måneders binding (installasjonen hadde en verdi på ca. 2,4 mill. kroner). Avtalen åpner samtidig for endring til kun bredbånd etter ett år.

Dagens avtale (TV + internett) - kr 520,- pr. måned pr. seksjon
Avtalen inkluderer internett med 250 Mbps som burde holde for de fleste bruksmønstre og 60 poeng til TV-kanaler og strømmetjenester.

Basiskanalene på TV er primært NRK1, NRK2, NRK3, TV2 Direkte, TV2 Nyheter, TV2 Zebra, TVNorge, Rex, Fem, TV2, TV3+. I tillegg er det en rekke kanaler som kan legges til ved bruk av inkluderte poeng. Det er mulig å bytte kanaler når som helst innen avtalen.

Tilgjengelig strømmetjenester er eksempelvis Netflix, HBO Max, Viaplay, Sky Showtime, Prime, TV2 Play, Disney+ og Britbox mm som kan endres når som helst og ved bruk av tilgjengelige poeng.

Det er også mulighet for å oppgradere hastighet på bredbånd ved bruk av poeng istedenfor TV-kanaler.

Pr. i dag er kun 12 seksjoner som har valgt bort TV og bare bruker internett.

26 seksjoner har brukt poeng til å oppgradere til høyere hastighet på bredbånd i tillegg til å benytte seg av TV-tilbud.

Alternativ avtale: Kun bredbånd – kr 299,- pr. måned pr. seksjon

Fast pris i hele avtaleperioden og inkluderer internett med 1000 Mbps.

Strømmetjenester må bestilles i tillegg. Dagens priser pr. måned er eksempelvis Netflix fra kr 99,-, HBO Max fra kr 89,-, TV2 play fra kr 109,-.

Forslag til vedtak 1
Opprettholde dagens TV- og internettavtale

Forslag til vedtak 2
Endre kollektivavtalen til kun bredbånd

Sak 8

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Bente Bjørndal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler har et punkt 7 knyttet til støy. Der heter det:

"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."

I kombinasjon med punkt 5 i husordensreglene, som sier "Det må vises særlig hensyn mellom kl 23.00 og 06.00", har vi eksempler på at enkelte oppfatter reglene som en tillatelse til å drive støyende oppussingsarbeider når som helst mellom klokken 6 og 23.

Erfaring har vist oss at dagens husordensregler ikke fungerer hensiktsmessig for å ivareta det ellers gode bomiljøet. Jeg foreslår derfor at punkt 7 konkretiseres, slik at man unngår unødige støyplager og uenighet om hva som er hensynsfull adferd. Jeg foreslår at punktet får følgende tekst:

•Støyende arbeid som boring, banking og sagbruk er kun tillatt:

oHverdager fra kl. 08.00–19.00

oLørdager:fra kl. 10.00–15.00

oIkke tillatt på søndager og helligdager

•Arbeid som forventes å være særlig støyende skal varsles naboer i god tid med angivelse av dag og tid.

Styrets innstilling
Husordensreglene ble sist justert i 2014. Basert på det faktum at ca. 10% av seksjonene i sameiet skifter eier årlig og at det i økende grad foretas større vedlikeholdsarbeider som kan medføre støyende arbeider, ser styret behovet for å oppdatere husordensreglene vedrørende nettopp dette.

Styret er imidlertid av den oppfatning at det fremlagte forslaget gir litt for lite rom for seksjonseiere som ønsker å utføre arbeid selv og innstiller derfor på følgende endring vedrørende punkt 7 i husordensreglene fra 23.4.2014.

Dagens punkt 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.»

Forslag til vedtak: Husordensregler punkt 7 endres til:
Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt:
-Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00.
-Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800.
-Ikke tillatt på søndager og helligdager
Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant.

Forslag til vedtak 1

Nytt punkt 7 i husordensreglene endres til:

• Støyende arbeid som boring, banking og sagbruk er kun tillatt:

o Hverdager: f.eks. kl. 08.00–19.00

o Lørdager: f.eks. kl. 10.00–15.00

o Ikke tillatt på søndager og helligdager

• Arbeid som forventes å være særlig støyende skal varsles naboer i god tid med angivelse av dag og tid.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Husordensregler punkt 7 endres til: "Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt: · Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. · Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800. · Ikke tillatt på søndager og helligdager. Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant."

Sak 9

Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegg/parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Bente Bjørndal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På det kommende årsmøtet ber jeg styret redegjøre for hvordan det sørger for at kostnadene knyttet til garasjeanlegget fordeles i tråd med vedtektenes punkt 4, andre ledd hvor det står:

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

Føres det et eget regnskap for dette? Hvilke utgifter inngår i så fall i dette regnskapet?

De siste årene har det vært større utgifter knyttet til rehabilitering av betongen på gulvet i garasjeanlegget. Dørene mellom garasjeanlegget og oppgangen har også fått oppgradert innbruddssikring. Hvordan er disse kostnadene fordelt mellom eierne av parkeringsplasser og sameiet som helhet?

Har styret noe anslag for hvor mye av sameiets fellesstrøm som brukes på lys i garasjen? Hvor stor andel av styret arbeid går til å administrer garasjeanlegget?

Grovt regnet har to av tre seksjoner garasjeplass, noe lavere ettersom noen seksjoner eier to plasser. Frem til 2024 betalte seksjonseierne 100 kroner per måned i ekstra fellesutgifter per plass. I 2025 økte dette til 150 kroner. Jeg vil tro at alle seksjonseiere er tjent med at garasjepåslaget avstemmes mot direkte og indirekte kostnader.

Ser frem til at dette blir behandlet på årsmøtet.

Styrets innstilling

Forståelse i dagens styre og bekreftet etter kontakt med forretningsfører, er at det ikke tidligere har vært etterspurt en direkte sammenstilling mellom inntekter og kostnader for parkeringsplassene.

Dagens regnskapsoppsett gir ingen klar oppsplitting som gjør det mulig med nøyaktig svar på spørsmålet. Regnskapet viser det som er budsjettert/ kostnadsført på konto for «Drift/ vedlikehold garasjeanlegg». I tillegg er det egen note som viser de årlige garasje-inntektene.

Det har ikke vært ansett som nødvendig å splitte kostnader på fakturaer som gjelder hele sameiet, for å gjøre et estimat for regnskapsføring på riktig konto.

Styret tar til etterretning at det er et ønske med et samlet oppsett som viser hvordan inntekter/ kostnader fordeler seg og påtar seg å lage dette basert på tilgjengelig informasjon. Styret gjør oppmerksom på at dette kun blir et anslag, gitt at kostnadene ikke er fordelt i regnskapet. Oppsettet vil i tillegg til rene direkte driftskostnader som vedlikehold av garasjeport og garasjevask, inkludere estimat på strøm til garasje og utskiftning av belysning til LED som ble gjort i 2024.

Når det gjelder innbruddssikring installert i 2025 og betongrehabilitering gjennomført i 2024, er kostnadene ansett som en del av nødvendig vedlikehold for å sikre boligmassen, uavhengig av garasjen.

Forslag til vedtak 1

Styret redegjør for fordelingen av kostnadene i tråd med ordlyden i vedtektene.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Styret lager oppsett som gir et anslag for inntekter og kostnader relatert til garasjeanlegget, dette presenteres på et kommende beboermøte.

Sak 10

Beredskap ved strømbrudd – vurdering av varmeforsyning og behov for nødstrøm

Forslag fremmet av:
Karianne Kirstistuen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved strømbrudd vil moderne varmesystemer i boligbygg normalt ikke kunne distribuere varme, da sirkulasjon, regulering og styring forutsetter elektrisk strøm. Ved lengre strømbrudd, særlig i vinterhalvåret, kan dette medføre uforsvarlig lav innetemperatur og i ytterste konsekvens risiko for bygningsmessige skader som følge av nedkjøling.

Økt forekomst av ekstremvær, større belastning på strømnettet og generelt økt fokus på beredskap tilsier at sameiet bør ha bevissthet rundt egen sårbarhet ved strømbrudd. Det er derfor hensiktsmessig å vurdere om sameiet har tilstrekkelig beredskap knyttet til varmeforsyning, og om det finnes tiltak som kan redusere konsekvensene av strømbrudd.

Formålet med saken er å gi styret mandat til å utrede sameiets beredskap og vurdere mulige tekniske og økonomiske tiltak, for eksempel nødstrøm. Saken gjelder utelukkende utredning og innebærer ikke beslutning om investering eller gjennomføring av tiltak.

Styrets innstilling

Som allerede varslet, er styret i gang med beredskapsplaner for ulike uønskede hendelser, hvor strømbrudd er en av disse.

Styret slutter seg til forslagsstiller og påtar seg å utrede dette for fremlegging senest innen neste årsmøte.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet ber styret utrede sameiets beredskap ved strømbrudd, med særlig fokus på varmeforsyning.

2. Utredningen skal som minimum omfatte:

- konsekvenser av strømbrudd for sameiets varmeforsyning

- mulige tiltak for å redusere sårbarhet ved strømbrudd

- overordnet kostnads- og nyttevurdering, samt eventuelle støtteordninger

3. Styret bes legge frem resultatet av utredningen for ordinært eller ekstraordinært årsmøte, sammen med eventuell anbefaling om videre oppfølging.

Sak 11

Fellesutgiftene

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Idar Isaksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi erfarer stadig vekk at fellesutgiftene øker fra år til år. Fra dag 1 i sameiets historie, har fellesutgiftene doblet seg.

Årsakssammenhengene til økningene er ulike, det kan være økte kommunalavgifter, økte strømutgifter, prosjekter for å bibeholde sameiets kvalitet etc.

Sameiet består 208 seksjoner. Av de 208 seksjonene vil jeg anslå at det er ca 100 seksjoner som er på fremleie.

Det vil etter hvert bli så høye fellesutgifter at eierne vil få problem ved salg av seksjonen. For de som leier ut, vil de etter hvert måtte ta en svært høy husleie, for at det skal bli rentebærende.

Styret har den senere tiden iverksatt tiltak for å beholde standarden på det bygningsmessige. Dette har igjen tært hardt på sameiets kapitalbase. Noen av tiltakene var tidsavhengig, andre kunne ha ventet. Dette er i for seg historie. I fremtiden bør man være mer kritisk til å sette i gang prosjekter. Man bør kanskje benytte livslærdomen å sette næring etter tæring.

I fremtiden kommer det helt sikkert til å bli behov for ekstra kapital for å løse bygningsmessige forhold. Avgiftsøkninger må finansieres ved fellesutgiftene.

Ved kapitalbehov for større prosjekter bør man kalkulere hva tiltakene vil koste for deretter å innkalle en engangsbetaling som skal dekke utgiftene.

Forslag til vedtak

Årsmøte tar stilling til om økte utgifter skal dekkes ved å øke fellesutgiftene eller om det skal innbetales en sum, f.eks. en ekstra månedsleie.

Styrets innstilling

Styret har et overordnet mål om å ha god oversikt så vi kan planlegge hva som bør gjennomføres og når, til enhver tid ha gode service-leverandører for drifting av sameiet og har stor kostnadsbevissthet på vegne av sameiet. Vi er nå i prosess med en langsiktig vedlikeholdsplan for å kunne ha større forutsigbarhet for det som sannsynligvis vil komme, i et boligsameie som nærmer seg 20 år.

Felleskostnadene skal gjenspeile hva det koster å drifte sameiet, herunder nødvendig vedlikehold for å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Da felleskostnadene ble satt opp 5% ved inngangen til 2023, hadde de ikke vært justert siden 2016. Etter dette ble felleskostnadene økt med 15% ved inngangen til 2024, 10% ved inngangen til 2025 og kun indeksregulering på 3% for 2026. Økninger er varslet med begrunnelser, som kan leses under Nyheter i Vibbo.

Det har vært et etterslep av helt nødvendig vedlikehold de siste årene, eksempelvis som overgang til LED-belysning både ute og inne, utbedringer av skader som følge av korrosjon i bærende betongkonstruksjoner, broer som var i kritisk forfatning og utfordringer med ventilasjon og varme i lengre tid hvor det har vært behov for langsiktige løsninger.

I tillegg har forsikringspremien økt med 80% og kommunale avgifter med 53% fra 2023 til 2025, disse står for mer enn 30% av de rene felleskostnadene.

Vi har klart å få dekket store vedlikeholdsprosjekter gjennom innbetalte felleskostnader og opparbeidet arbeidskapital i sameiet. Det var imidlertid ikke mulig nå i 2025, hvor det dessverre ble helt nødvendig med en ekstraordinær innkalling av kapital, som er tidligere redegjort for pga. uforutsette viktige hendelser som måtte løses.

Forslag til vedtak 1

Årsmøte tar stilling til om økte utgifter skal dekkes ved å øke fellesutgiftene eller om det skal innbetales en sum, f.eks. en ekstra månedsleie.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Styret viderefører dagens praksis for økning av felleskostnader som er i tråd med gjeldende regelverk og gjør det mulig å planlegge nødvendig vedlikehold som et ledd i det regulære budsjettarbeidet. En løsning som foreslått av forslagsstiller vil gi lite forutsigbarhet for eierne og for stramme rammer for styret.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret i Skøyenhagen boligsameie:

Foreslås valgt som styremedlem:

- **Anne Grethe Solberg** (2 år)
- **Elisabeth Kinnari** (opprykk fra varamedlem til styremedlem, velges for 2 år)

Foreslås valgt som varamedlemmer:

- **Zlatko Orucevic** (1 år)
- **Erik Winge** (1 år)

Foreslås gjenvalgt:

- Styreleder: **Helle Thorkildsen (1 år)**
- Styremedlem: **Harald Neple (2 år)**
- Varamedlem: **Tim Pettersen (1 år)**

Ikke på valg:

- **Toril G. Skougaard** (styremedlem)

Trer ut av styret:

- Max Hallgren (styremedlem)
- Martin Bjercke (varamedlem)
- Anders Kardash (styremedlem)

Mvh.

Valgkomiteen (Lars og Tore)

Roller og kandidater

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

- Helle Thorkildsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe Solberg
- Elisabeth Kinnari
- Harald Neple

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Winge
- Tim Pettersen
- Zlatko Orucevic

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025 – Skøyenhagen Boligpark Sameie

Styrets beretning
I perioden etter siste ordinære årsmøte 18. mars 2025 frem til 31. januar 2026, har styret avholdt totalt 12 styremøter og behandlet mange saker, også pr. mail. Vi har avholdt to beboermøter: Rett etter årsmøtet 18. mars 2025 og 15. oktober 2025. Presentasjonene fra møtene er publisert på Vibbo.

Styrets arbeid i året som har gått
2025 har vært nok et svært hektisk år for styret.

Styret har et overordnet mål om å få på plass bedre dokumentasjon over alt arbeidet vi holder på med, enten det er leverandøravtaler, servicerapporter eller de enkelte vedlikeholdsprosjektene. Dette for å overføre kompetanse og historie ved utskiftning av styremedlemmer. Her er vi kommet langt, men det gjenstår fortsatt en del før vi kan si oss helt ferdige.

Samtidig går vi gjennom sameiets leverandøravtaler, hvor vi erfarer at det er en del avtaler som er eldre enn 8 år og/ eller det har vært endringer hos leverandør. Dette medfører behov for gjennomgang av kontrakter og kontraktsvilkår for å sikre riktig kvalitet og kostnadsnivå på tjenestene.

Som omtalt tidligere, det har vært og er ca. 10% utskiftning av seksjonseiere årlig. I tillegg kommer inn- og utflytting av leietakere.

Styret opplever en økende mengde av forespørsler. Det er flere komplekse forespørsler, blant annet i skjæringspunktet hvem som har ansvar for vedlikehold/ utbedringer.

Ved inngangen til året som ligger bak oss, var målet et år hvor utskiftning av brannvarslingsanlegget som et planlagt stort, viktig og nødvendig prosjekt var det som var budsjettert og planlagt. Ellers var planen forvaltning med fokus på og planlegging av fremtidig vedlikehold, og fortsette arbeidet med hvordan vi bedrer kommunikasjonen med og sikrer at informasjon til alle beboere i sameiet når frem.

Sånn er det ikke blitt.

Året har vist seg krevende på mange måter, hvor vi har håndtert kompliserte prosesser ved utbedring av bakenforliggende årsaker til vannlekkasjer i leiligheter (hvor vi fortsatt dessverre ikke er helt ferdige), utbedring av skadet hulldekkelement og mer som dere kan lese gjennom denne årsrapporten, og flere akutte hendelser som innbrudd, branntilløp, strømbrudd i enkeltseksjoner og ikke minst strømbruddet i hele sameiet 10. desember. Strømbruddet hadde for øvrig sin årsak i et kabelbrudd, noe Elvia sier at skjer jevnlig og som de har gode rutiner på å få utbedret raskt. Strømmen var borte i mindre enn 1 time.

Som følge av uforutsette og med det ikke budsjetterte tiltak, ble det behov for en innbetaling av ekstra kapital (totalt 1 mill kroner fordelt iht. eierbrøk) som ble varslet i juni/ juli med frist i september. Vi må berømme seksjonseiere for at dette har gått greit.

Mer om ulike områder styret har jobbett med kommer her:

Utbedring skadet hulldekkelement
Som orientert om tidligere, oppdaget styret i forbindelse med en vernerunde, en sprekk i et hulldekkelement i garasjen, som vi har fått utbedret i 2025. Dette har vært et svært krevende prosjekt, med flere instanser involvert, for å være sikre på alvorlighetsgraden av skaden, riktige beregninger og metode for utbedring, og at dette ble gjort riktig.

Styret undersøkte om dette kunne rettes mot utbygger/ leverandør som reklamasjon eller kunne håndteres via forsikringen, hvor begge deler dessverre var foreldet.

Heidelberg Materials (tidligere Contiga) var de som ved oppføring av boligmassen prosjekterte, produserte og monterte alle preproduserte hulldekkelementer i sameiet. Det er også de som har gjennomført utbedringen.

Vår rådgiver på bygningsmassen gjennom et par år, Sweco, har stått for og holdt i alle formaliteter som:

· Søknad og oppfølging om utbedring til Plan- og bygningsetaten i og med at utbedring ville medføre endringer i konstruksjonene

· Uavhengig kontroll i prosjekteringen, for å sikre at beregningene gjort av Heidelberg har vært riktige

· Uavhengig kontroll i utføringen, for å sikre at gjennomføring ble gjort riktig

Styret er glade for å kunne legge dette prosjektet bak oss, som både har krevet mye tid og har vært kostbart. Det er imidlertid fint å vite at bygningsmassen står trygt!

Brannvarslingsanlegg

Brannvarslingsanlegget i hele sameiet ble skiftet ut i mars 2025. Dette var et stort prosjekt som krevde nøye planlegging fordi installatørene måtte ha adgang til absolutt alle leiligheter i hver oppgang den dagen arbeidet skulle utføres.

Takket være fleksibilitet og velvilje fra alle beboere ble dette gjennomført som planlagt.

Dette var en helt nødvendig utskiftning da det gamle anlegget hadde gått ut av produksjon og det ikke lenger var mulig å fremskaffe reservedeler.

Vi vil også takke beboere som varslet om problemer som ble løst fortløpende i etterkant av installasjonen.

Styret vil oppfordre alle til å gjøre seg kjent med varslingsrutinene som finnes ved brannsentralen i inngangspartiet i hver enkelt oppgang. Her ligger et laminert ark som viser fremgangsmåten for å nullstille alarmen derson den utløses ved et uhell og det dermed ikke er fare for brann. Beboere har 3 minutter på seg for å nullstille alarmen når alarmen går i egen seksjon, før alarmen går i hele oppgangen, alarm overføres alarmsentral og Securitas sender vekter for å sikre at alt er i orden. Styret vil understreket at dersom alarmen er utløst ved uhell og Securitas rykker ut, er det den enkelte beboer som må dekke kostnaden ved dette.

Ved reell brann må brannvesen varsles og bygget evakueres.
I slike tilfeller går heisen ned til 1. etasje og heisdøren står åpen, vifte i kjeller starter opp og luke i taket over oppgangen åpnes. Beboere har 30 minutter på seg for evakuering.

Utskiftning av kabel til fibernett
Sameiets TV og internett infrastruktur har siden byggeår vært basert på kobberkabler som har hatt et behov for oppgradering til fiber til hver leilighet, som er bransjestandard nå.

Vi fornyet avtale med Telia våren 2025 hvor kostnadsfri utskiftning til fiber var inkludert mot en bindingstid på 60 måneder. Dette gir sameiet en moderne og fremtidsrettet løsning som er støttet av de aller fleste leverandører av Internett og TV-tjenester. Ved å oppgradere til fiber har vi også fått en mer stabil løsning og mulighet til høyere båndbredde.

Gjeldende avtale inkluderer TV og Internett, men den enkelte seksjonseier kan velge å bytte inn TV til kun internett med høyere hastighet. Det er også inkluderte poeng som kan brukes til å endre sammensetning på eller skaffe seg flere TV-kanaler, strømmetjenester eller oppgradert internetthastighet. Logg inn på Telia for å se hvilke muligheter du har.

Inngått avtale spesifiserer mulighet for å endre fra en TV/nett-avtale til en ren nettavtale etter ett år. Dette legges frem som en egen sak i årsmøtet.

Kjemisk injisering i betong
Styret har gjennom 2025 fått bistand av vår rådgiver Sweco til å identifisere mulige løsninger og finne riktig

leverandør for å tette bygningskonstruksjonene mot vanninntrengning. Behovet ble identifisert etter den store vannskaden i 2023, som igjen handler om både mer og kraftigere nedbør som medfører høyere vannstand i Hoffselven.

Det er ikke bare vi som har forebyggende tiltak på agendaen. Her er det både bygget ny kulvert under Bygdølokket og det er etablert ny rist der Hoffselven går under Hoffsveien ved Skøyen togstasjon. Oslo kommune jobber med en «skybruddsplan», som skal være klar i 2028, denne skal danne grunnlaget for å bygge og forbedre de kommunale flomveiene.

Vi har funnet frem til kjemisk injisering i betong som en anerkjent og kostnadseffektiv metode for utbedring fra innsiden istedenfor å grave opp utenfra. Dette kan selvsagt ikke løse alle situasjoner, men har vist seg hensiktsmessig for noen av våre utfordringer. Det ble i 2025 gjennomført en injisering på en kjellervegg i garasjen inn mot et bodområde, hvor det nå er tett.

Et større og pågående prosjekt er en vannlekkasje ved eiendomsgrensen mellom Skøyen Park i Nedre Skøyen vei 2 (Continental Eiendom/ Multiconsult) og sameiet ved innkjøringen til sameiets garasjeanlegg. Vann har i flere år dryppet ned ved stålbjelken i garasjetaket ved våre garasjeporter. Det har vært gjennomført diverse vanntesting med farget vann, både i avløpskummer/ langs husvegger/ avløpsrør mm uten at det har vært mulig å identifisere hvor vannet kommer fra.

Vi gjorde en vellykket test med kjemisk injisering våren 2025. Høsten 2025 ble det gjennomført kjemisk injisering langs hele stålbjelken, som viser seg å fungere svært godt. Her er det løpende oppfølging av vaktmester ut over våren for å markere hvor det ev drypper vann, og hvor det vil bli en oppfølgende injisering senere. Continental Eiendom har ansvaret for å utbedre selve stålbjelken, dette står på planen at skal skje i løpet av 2026. Da vil det også bli gjort noe utbedring på «fartsdumpen» på vei inn til vårt garasjeanlegg.

Ny leverandør for heisservice

Sameiet har siden etablering i 2007/2008 hatt serviceavtale for vedlikehold av heisene med TK Elevator. Etter en gjennomgang av foreliggende kontrakt, så styret at det lå muligheter for kostnadsbesparelser. Vi har derfor i løpet av 2025 innhentet tilbud både fra TK Elevator og flere andre leverandører for service og vedlikehold av våre heiser. Etter en grundig prosess har valget falt ned på Heiskompaniet, som i møter og annen kontakt har gitt et meget godt inntrykk og prismessig har vist seg svært konkurransedyktige.

Kontrakt er inngått og Heiskompaniet overtok ansvaret 1.1.26. Oppmerksomme beboere har lagt merke til oppslag i heisene fra Heiskompaniet.

Terrasser

Rehabiliteringen av terrassene har fortsatt i 2025. Sameiet har i løpet av året byttet leverandør for dette arbeidet. Den nye leverandøren har levert arbeid med god fremdrift, konkurransedyktig pris og høy kvalitet, og styret er svært tilfreds med resultatet så langt.

I løpet av 2025 er totalt 10 markterrasser rehabilitert. Det gjenstår fortsatt noen terrasser som ikke er utbedret. Disse vil bli rehabilitert fortløpende i kommende perioder, basert på prioritering og tilgjengelige midler.

På vårparten 2026 vil det i tillegg bli gjennomført rehabilitering av to større takterrasser, som følge av reklamasjon på tidligere utført arbeid.

Reseksjonering av tilleggsareal (boder/ parkeringsplasser)

Søknad om reseksjonering i sameiet, som berører ca. 20 seksjoner og omhandler tilleggsareal (P-plasser og boder) ble sendt inn i 2024. Styret var av den oppfatning at dette skulle være en relativt enkel sak, fordi det i realiteten kun har vært noen eierskifter av parkeringsplasser, resten har handlet om en ren opprydding fra da sameiet var nytt med hvem som disponerer hvilke boder.

Dette har tatt mye lengre tid og vært en større prosess enn forventet pga. svært lang behandlingstid hos Plan- og bygningsetaten, mange formaliteter og stadig nye dokumenter vi er pålagt å innhente fra berørte seksjoner. Vi håper dette faller på plass snarlig. Er det noe som er sikkert, så er det at sittende styre nå kan mye om reseksjonering og formaliteter rundt dette og at vi ved en senere anledning ikke vil sende inn en samlet søknad på vegne av så mange seksjoner.

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet har i hovedsak fungert stabilt gjennom året. Det har vært rapportert noen få tilfeller der ventilasjonen har skrudd seg av i perioder med svært lave utetemperaturer. Utover dette har det ikke vært vesentlige problemer med ventilasjonsanlegget.

Sameiets servicepartner, Bjerke Ventilasjon, har fulgt opp anlegget jevnlig. Styret opplever at anlegget fungerer godt og vurderer at den stabile driften i stor grad skyldes godt utført service og oppfølging.

Radiatorer/ varmeanlegg

I løpet av året har styret mottatt noen få henvendelser knyttet til susing i radiatorer og tilfeller av redusert varmeavgivelse. Erfaringen er at susingen ofte avtar utover høsten når anlegget stabiliserer seg.
I desember 2025 og januar 2026 ble alle kjente henvendelser samlet og fulgt opp i én koordinert runde, hvor rørlegger foretok nødvendige justeringer i de aktuelle leilighetene. Tiltakene ser ut til å ha hatt ønsket effekt.

Styrets oppfatning er nå at varmeanlegget fungerer på et tilfredsstillende nivå.

Uteområdet

Uteområdene om sommeren

Styret vurderte i fjor om vi skulle skifte leverandør for å holde uteområdet pent gjennom sommeren. Etter en grundig prosess med flere leverandører inne, besluttet vi å fornye kontrakten med Skaaret Landskap, som har hatt ansvaret siden sameiet ble etablert.

Sesongen 2025 ble, av forhold hos leverandør, mer utfordrende enn forventet og har krevet tett oppfølging av styret. Dette er blitt nøye evaluert og Skaaret har kommet med forsikring om bedre oppfølging som gjør at vi fortsetter samarbeidet inn i et nytt år.

Gjennom 2025 er det plantet til erstatning for den fjernede bambusen i hovedområdet inne i sameiet. Beplantingen er for øvrig blitt fulgt opp slik at området ved utgangen av sesongen, fremstår slik vi ønsker det ift. busker og trær.

Uteområdene om vinteren

Vi har avtale med Skandinavisk Utemiljø om vinterdrift i sameiet. Den 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.

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

Lekeplassen

Aktiv Areal AS gjennomfører årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassen. Kontrollen gjelder for klatrestativet, vippehusken og kurvhusken. Ingen avvik ble funnet ved inspeksjon i 2025.

Vegetasjonen langs Hoffselva

Under dugnaden ble det gjennomført rydding langs elven. Ingen store trær er felt i 2024/ 2025. Arborist gjorde

en visuell vurdering av trær langs Hoffselven i 2025, for å vurdere skade og sikkerhetsrisiko og med det behov for tiltak. Pr. nå er det ikke behov for dette, men vil vurderes jevnlig fremover.

Hoffselven og vegetasjon rundt denne, er vernet gjennom Vannressurslovens §11, som betyr at om det skulle bli nødvendig å fjerne trær, må det avklares med Statsforvalteren.

Julegrantenning
Felles julegrantenning ble arrangert 30. november 2025 med forholdsvis godt oppmøte.
Styret har fått etablert strømuttak på fellesområdet foran nr 10, slik at juletreet for fremtiden kan plasseres slik at granen kan sees fra portalen ved Multiconsult.

Dugnad 10. mai 2025

Lørdag 10. mai 2025 arrangerte vi dugnad med meget god oppslutning fra beboerne. Gressplener ble raket og gangveier renset for grus. Flere beboere gjorde en innsats med luking ved egne inngangspartier. Benker og broer ble rengjort med grønnsåpe, og beis ble stilt til rådighet for beising av skillevegger mellom markterrasser. Et prosjekt med heving av benkene slik at de ikke blir stående i vann under snøsmelting ble påbegynt og vil bli fullført i 2026.
Styret hadde også en gjennomgang av alle oppganger for å fjerne uønskede gjenstander.
To containere ble utplassert, en til hageavfall og en der beboere kunne kaste privat avfall etter at dugnaden var avsluttet.

Styret sto for servering med vafler, kaffe og brus.

Renhold
Vi har hatt samme renholdsfirma, Conluo siden våren 2024. Selskapet leverer som forventet. Det har vært lite klager fra beboere, noe vi er fornøyd med.

Oppgangene bli vasket hver fredag. Ved sykdom blir det vasket lørdag, eventuelt søndag.

Vil beboerne at det skal vaskes under dørmattene må de tas vekk. Blir ikke mattene fjernet blir det vasket rundt.

Det er en sterk oppfordring til beboere om å ikke sette gjenstander som sko/ pyntegjenstander/ benker mm utenfor dørene. Det både hindrer Conluo i å levere renhold som de ønsker og vanskeliggjør tilgang ved eventuell brann.

Defigo/ nøkler og nøkkelbrikker

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

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

Vibbo/ Facebook
Vibbo brukes aktivt av styret. Alt av viktighet blir lagt ut her. Alle seksjoner i sameiet har minst en beboer som er påkoblet Vibbo. Vi forventer at alle beboere følger med her på hva som skjer i sameiet.

Vi minner om særskilt ansvar for seksjonseiere å følge opp at leietakere er godt orientert om vedtekter, ordensregler, hva som står under «Temaer» og det som legges ut av «Nyheter».

Viktig at både eiere og leietagere følger med på det som publiseres på Vibbo.

Sameiet har også en FB gruppe som er flittig brukt av både eiere og leietakere. Styret følger aktivt med, men bruker den i liten grad som informasjonskanal.

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 følger nødvendige rutiner og at 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, at garasjen ikke benyttes til lagringsplass, at ikke det lagres gjenstander som er brannfarlige og at tekniske rom er ryddige og godt tilgjengelige.

Vernerunden våren 2025 hadde fokus på oppgangene ift frie rømningsveier.
Fokus på vernerunden i høst var i bodområdene ift plassering av gjenstander for å sikre at det ikke er plassert farlige gjenstander/ hengt opp på rørene i bodområdene samt at det er god nok avstand av gjenstander til sprinkelanlegget, så det vil fungere som det skal ved brann.

Der vi finner avvik, tar vi kontakt med beboere og ber om retting.

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

· Norgespris, hvor vi inngikk avtale i september, både for strøm til fellesområdene (via felleskostnader) og på all fjernvarme, hvor beboere får glede av dette på individuelle fakturaer.

· Smartly, administrert via Lyse Energiservice, avtalen for sameiet som ble inngått i 2019 og er bindende til 2029, definerer at sameiet får fakturaen når beboere unnlater å betale etter betalingsoppfølging. Styret har hatt tett oppfølging av aktuelle beboere, har unngått faktura til sameiet fra Lyse og har krevd og fått bedre oppfølgingsrutiner fra Lyse.

· Innbruddssikring i hele området i kjelleren (både fra garasje og inn til bodområder) ble installert pga flere innbrudd/ innbruddsforsøk.

· Løpende dialog med Continental Eiendom/ Multiconsult om blant annet merking av MC-parkering, tider for vareleveranser og hensatt søppel mm.

· Infiltrasjonsbrønn i regi av Fornebubanen, hvor vi etter tett oppfølging for å unngå etablering inne på vårt område, omsider fikk bekreftelse sommeren 2025 at de klarte å løse behovet via tunnelene som er sprengt.

· Vurdering av ulike leverandører for elbillading pga økte kostnader for ladeabonnement, men besluttet å opprettholde avtalen med Elaway.

· Nytt brannskap er montert på venstre side av garasjeportene inn til sameiets parkeringsplasser. Dette gjelder kun branngardin og har ingenting med tilgang til garasjen å gjøre.

· Heving av søppelskur, hvor det noen steder har vært utfordrende for Gjenvinnings- og Renovasjonsetaten å få opp dør til søppelskur.

· Garasjevask 7. oktober.

· Løpende oppdateringer av temaer på Vibbo.

· Avtalen med vår vaktmester Peder Bull gjennomgås årlig for å sikre at arbeidsinstruksen til enhver tid gjenspeiler behovet vi har. Avtalen for 2026 er klar og Peder står til vår disposisjon på samme måte som i 2025.

På vei inn i nytt år!

Endring av nøkkelsystem
Sameiet har dørlåser med berøringsfrie nøkkelbrikker på inngangsdører og andre dører i fellesarealene. Denne løsningen gir stor fleksibilitet til å administrere og deaktivere tapte nøkkelbrikker.

Systemet har i dag en database på en utrangert datamaskin plassert uten back-up i sameiet. Styret har vurdert at sikkerheten ikke er godt nok ivaretatt. Det er også en løsning som krever manuell håndtering av styremedlemmer, som må ha kompetanse på systemet. Vi overfører derfor denne tjenesten til vår leverandør R.Bergersen, som allerede er vår partner på alt som har med nøkler og sikkerhet knyttet til dører i sameiet. Da vil sikkerheten ivaretas, hele vårt nøkkelsystem vil være lagret skybasert, i tillegg til at bestillingsprosessen for nye nøkler og nøkkelbrikker forenkles betraktelig for både seksjonseiere og styret.

Byttet vil foregå ved at alle seksjonseiere får nye nøkkelbrikker som erstatter de man allerede har. Vi fastsetter en dato for overføring til det nye systemet og beboere kan ta i bruk de nye nøkkelbrikkene.

Bestilling av nye nøkler og nøkkelbrikker gjøres deretter på nettstedet til R.Bergersen.

Mer informasjon kommer på beboermøtet 23. mars.

Beredskapsplaner
Vi satte beredskap på agendaen første gang i beboermøtet 18. mars i fjor.

Med den geopolitiske utviklingen og alt som skjer i samfunnet for øvrig, og ikke minst med den strømstansen vi opplevde i sameiet 10. desember, jobber nå styret med beredskapsplaner for at vi kan være bedre forberedt når uønskede hendelser oppstår.

I tillegg til beredskapsplaner for styret, er det vel så viktig med beredskapsplaner for alle beboere i sameiet. Fokus i første omgang er hva du som seksjonseier har ansvar for at alle beboere i leiligheten kan og vet om ulike tekniske installasjoner, så du vet hva du kan og bør gjøre selv når uønskede hendelser oppstår. Første utkast vil presenteres for dere i beboermøtet 23. mars 2026.

Ventilasjonsrens
Siste ventilasjonsrens i sameiet ble gjennomført i 2019. Anbefalinger er at dette gjennomføres hvert 3- 7 år. Vi har hatt jevnlig inspeksjon for å vurdere behovet.

Ventilasjonsrens betyr at leverandør må inn i alle leiligheter.

Dette står på planen for 2026. Styret kommer med mer informasjon etter hvert.

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 med dette!

Trivselsregler/ husordensregler

Ta gjerne en gjennomlesing av husordensreglene våre, de er en god veileder i «god naboskikk».

For utleiere
Det bor leietakere i ca. 25% av alle leilighetene i sameiet.

Du som seksjonseier har ansvar for å formidle til leietagere hva som gjelder for Sameiet når det gjelder ordensregler og vedtekter. Vi oppfordrer også til å sjekke Temaer og Nyheter på Vibbo, før henvendelser sendes til styret.

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

Annen informasjon:

Større vedlikehold

2025 - 2025

- Utbedring skadet hulldekkelement
- Utskiftning brannvarslingsanlegg
- Innbruddsikring på dører i kjelleretasjen
- Oppgradering fra kabel til fiber
- Terrasser - rehabilitering av markterrasser

2024 - 2024

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

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

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

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

Terrasser: Rehabilitering av mark- og takterrasser.

2023 - 2023

Terrasser.

Brannsikkerhet.

Rehabilitering av mark- og takterrasser.

Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.

2022 - 2022

Oppganger & terrasser. 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.

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

2016 - 2016

Nøkkelsystem med nøkkelbrikker.

Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.

2015 - 2015

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

2010 - 2010: Avfallshåndtering. Nye søppelskur.

SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE
ORG.NR. 992764651, KLIENTNR. 5829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 587 569	8 728 783	9 596 000	9 942 000
Ladeinntekter elbil		16 619	41 174	0	0
Andre inntekter	3	1 085 242	23 381	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 689 431**	**8 793 338**	**9 616 000**	**9 942 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-49 350	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-24 491	-18 859	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-306 965	-292 943	-305 000	-318 725
Konsulenthonorar		-384 190	-178 981	-150 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-4 405 990	-4 821 285	-3 610 000	-2 710 000
Forsikringer		-686 490	-551 413	-660 000	-739 200
Kommunale avgifter	8	-2 008 664	-1 839 935	-2 099 000	-2 203 550
Energi/fyring	9	-397 517	-431 389	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 177 960	-1 131 006	-1 200 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-955 054	-834 203	-937 000	-1 030 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 803 722**	**-10 499 364**	**-9 824 000**	**-9 465 855**
DRIFTSRESULTAT		**-114 291**	**-1 706 026**	**-208 000**	**476 145**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 846	131 472	80 000	80 000
Finanskostnader	12	-1 413	-157	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**95 433**	**131 315**	**80 000**	**80 000**
ÅRSRESULTAT		**-18 858**	**-1 574 711**	**-128 000**	**556 145**

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital:	-18 858	-1 574 711

SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE
ORG.NR. 992764651, KLIENTNR. 5829

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 312	24 948
Forskuddsbetalte kostnader		164 868	101 088
Andre kortsiktige fordringer	13	4 646	0
Driftskonto OBOS-banken		1 864 175	540 032
Sparekonto OBOS-banken		633 245	1 576 495
Sparekonto OBOS-banken II		193	187
SUM OMLØPSMIDLER		**2 702 439**	**2 242 749**
SUM EIENDELER		**2 702 439**	**2 242 749**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 764 698	1 783 556
SUM EGENKAPITAL		**1 764 698**	**1 783 556**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 976	154 956
Leverandørgjeld		589 730	304 237
Annen kortsiktig gjeld	14	145 035	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**937 741**	**459 193**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 702 439**	**2 242 749**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Helle Thorkildsen /s/ Harald Neple /s/ Maximilian Magnus Hallgren /s/

Toril Grundtvig Skougaard /s/ Anders Kardash /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	8 121 969
Garasje	251 800
TV/internett	1 206 601
Leie MC parkering	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 587 569**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Reperasjon av garasjeport	23 487
Gjensidige forsikring	55 755
Kapitalinnkalling	1 000 000
Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 085 242**

Kapitalinnkallingen: Har dekket Utbedring av skadet hulldekkelement, innbruddssikring i hele kjellerområdet, utbedring av lekkasjer i bygningkonstruksjonen som ikke dekkes av forsikring.

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 383

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 491
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 491**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 176 241
Drift/vedlikehold VVS	-234 359
Drift/vedlikehold elektro	-42 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 734
Drift/vedlikehold heisanlegg	-678 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 391 837
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-250 856
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-175 755
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 840
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 405 990**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 382 157
Renovasjonsgebyr	-626 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 008 664**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-397 517
SUM ENERGI / FYRING	**-397 517**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 159
Datautstyr	-5 025
Vaktmestertjenester	-449 857
Vakthold	-19 254
Renhold ved firmaer	-229 247
Snørydding	-126 416

Andre driftskostnader	-17 615
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-37 701
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 383
Andre kontorkostnader	-6 655
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-5 686
Øreavrunding	225
Velferdskostnader	-10 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-955 054**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	58 600
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 862
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	391
Andre renteinntekter	1 742
SUM FINANSINNTEKTER	**96 846**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 413
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 413**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Korreksjon og avsetning av felleskostnad på leilighet desember	4 646
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 646**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avsetning av to leverandører (50 000 og 95 000)	-145 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-145 035**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: D17AL-U43WA-VQPOT-UPVHH-J6KYM-KNAJH

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-18 12:49:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D17AL-U43WA-VQPOT-UPVHH-J6KYM-KNAJH

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 5829 **Selskapsnavn:** SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

---

Møtedato: 18.03.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Skøyen Atrium, Askekroken 11. Møterom Amalienborg 2

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Helle Thorkildsen.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Terje Tømmerek foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Fremmet av Idar Lenard Isaksen.
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ser at utgiftene i Sameiet har begynt på en stigende spiral! Styret bes om å se på hvor det er mulig å spare inn på utgifter.
Vaktmester funksjonen koster Sameiet rundt ca. 4000 00 kroner pr år.
Det har i den senere tiden blitt gjort endringer som gjør at oppgavene for vaktmesteren har blitt redusert. I den anledning bør Styret nedsette en gruppe som kan se på hvilke oppgaver som skal legges i en ny instruks for vaktmester jobben. En bør harmonisere nåværende instruks basert på de oppgavene styret mener bør ligge der. Videre bør man søke etter en tilbyder som innehar autorisasjon innen fagene tømmermanns-, elektrisitet- og rørfaget. På bakgrunnen av en omforent instruks ber Styret om tilbud på jobben.

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

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

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

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

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

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

---

8. Inn/Utkjørsel garasje

Fremmet av: Bente Randmæl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

• Styrets innstilling og forslag til vedtak

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

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

9. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:
- Anders Kardash
- Toril G. Skougaard

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 3 år, ble foreslått:

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Petersen

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

10. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:
- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

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

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

---

Møtedato: 23.03.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Multiconsult sine lokaler

Til stede: 39 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt **42** 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: Valgt

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

   Øyvind Tveitstul og 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 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekket over egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av kollektiv avtale for TV og internett
Fremmet av styret.
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak 1
Opprettholde dagens TV- og internettavtale.

Forslag til vedtak 2
Endre kollektivavtalen til kun bredbånd.

Vedtak: Forsalg til vedtak 1 ble vedtatt. Overveldende flertall for å opprettholde dagens TV- og internettavtale.

8. Endring av husordensregler

Fremmet av: Bente Bjørndal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen. Endring av husordensregler har et punkt 7:

Forslag til vedtak1

«• Støyende arbeid som boring, banking og sagbruk er kun tillatt:

o Hverdager fra kl. 08.00–19.00

o Lørdager fra kl. 10.00–15.00

o Ikke tillatt på søndager og helligdager

• Arbeid som forventes å være særlig støyende skal varsles naboer i god tid med angivelse av dag og tid.»

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Husordensregler punkt 7 endres til:

"Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt:

· Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800.

· Ikke tillatt på søndager og helligdager.

Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant."

Vedtak: Forsalg til vedtak 2 ble vedtatt. Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

9. Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegg/parkeringsplasser
Forslag fremmet av: Bente Bjørndal
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak 1
Styret redegjør for fordelingen av kostnadene i tråd med ordlyden i vedtektene.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag til vedtak! Styret lager oppsett som gir et anslag for inntekter og kostnader relatert til garasjeanlegget, dette presenteres på et kommende beboermøte.

Vedtak: Forsalg til vedtak 2 ble vedtatt. Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

10. Beredskap ved strømbrudd – vurdering av varmeforsyning og behov for nødstrøm.
Forslag fremmet av: Karianne Kirstistuen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Styrets innstilling
Som allerede varslet, er styret i gang med beredskapsplaner for ulike uønskede hendelser, hvor strømbrudd er en av disse.
Styret slutter seg til forslagsstiller og påtar seg å utrede dette for fremlegging senest innen neste årsmøte.

Forslag til vedtak
1. Årsmøtet ber styret utrede sameiets beredskap ved strømbrudd, med særlig fokus på varmeforsyning.
2. Utredningen skal som minimum omfatte:
- konsekvenser av strømbrudd for sameiets varmeforsyning

- mulige tiltak for å redusere sårbarhet ved strømbrudd
- overordnet kostnads- og nyttevurdering, samt eventuelle støtteordninger

3. Styret bes legge frem resultatet av utredningen for ordinært eller ekstraordinært årsmøte, sammen med eventuell anbefaling om videre oppfølging.

Vedtak: Innsendt forslag ble enstemmig vedtatt.

11. Fellesutgiftene
Forslag fremmet av: Seksjonseier Idar Isaksen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak 1

Årsmøte tar stilling til om økte utgifter skal dekkes ved å øke fellesutgiftene eller om det skal innbetales en sum, f.eks. en ekstra månedsleie.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Styret viderefører dagens praksis for økning av felleskostnader som er i tråd med gjeldende regelverk og gjør det mulig å planlegge nødvendig vedlikehold som et ledd i det regulære budsjettarbeidet. En løsning som foreslått av forslagsstiller vil gi lite forutsigbarhet for eierne og for stramme rammer for styret.

Vedtak: Forsalg til vedtak 2 ble vedtatt. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som **3** styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:
- Anne Grethe Solberg
- Elisabeth Kinnari
- Harald Neple

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

• Erik Winge
• Tim Pettersen
• Zlatko Orucevic

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

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

- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av:

Terje Tømmerek /s/
John Mankarios /s/ Øyvind Tveitstul /s/
Møteleder og protokollfører Protokollvitne

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6	2026-2027
Styremedlem:	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4	2025-2027
Styremedlem:	Anne Grethe Solberg	Nedre Skøyen Vei 4	2026-2028
Styremedlem:	Harald Neple	Nedre Skøyen Vei 12	2026-2028
Styremedlem:	Elisabeth Kinnari	Nedre Skøyen Vei 16	2026-2028

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

HUSORDENSREGLER FOR SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE

Endret på ordinært årsmøte 23.04.2014
Sist endret på ordinært årsmøte 23.03.2026

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. Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt:
   · Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800.
   · Ikke tillatt på søndager og helligdager.
   Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant.

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.

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.

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

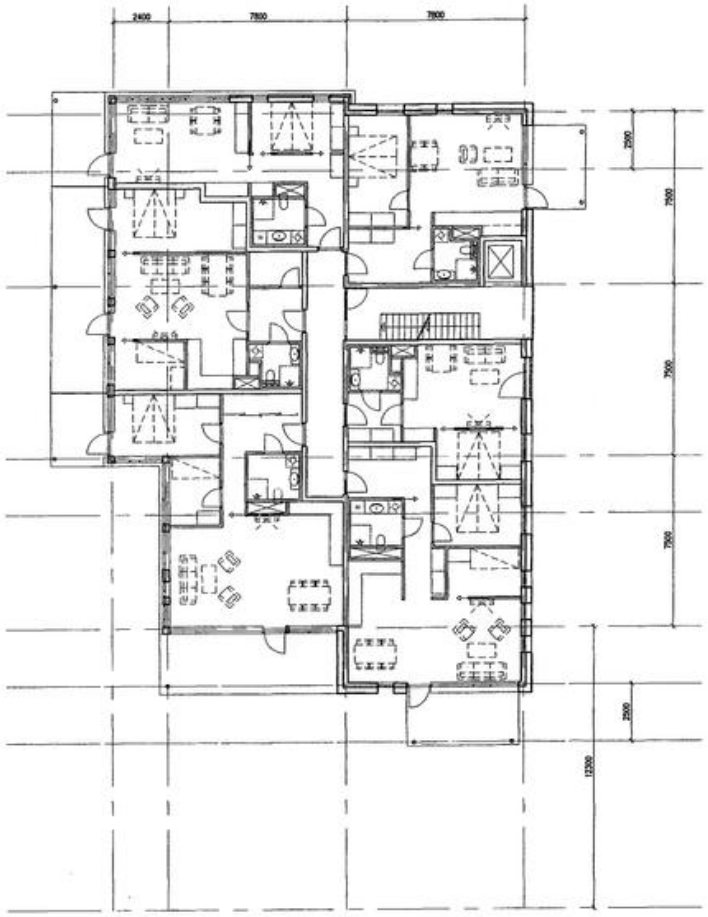
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

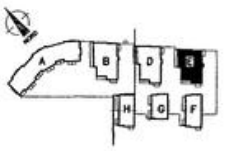
Kopi til:
Skøyenhagen AS, pb 7, 0051 OSLO, arne@soeiendom.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang.



A 11.0 E 020

SKØYENHAGEN
DRAMMENSVEIEN 155C
G.NR.: 7 / B.NR.: 448, 106 OG 555

RAMMESØKNAD

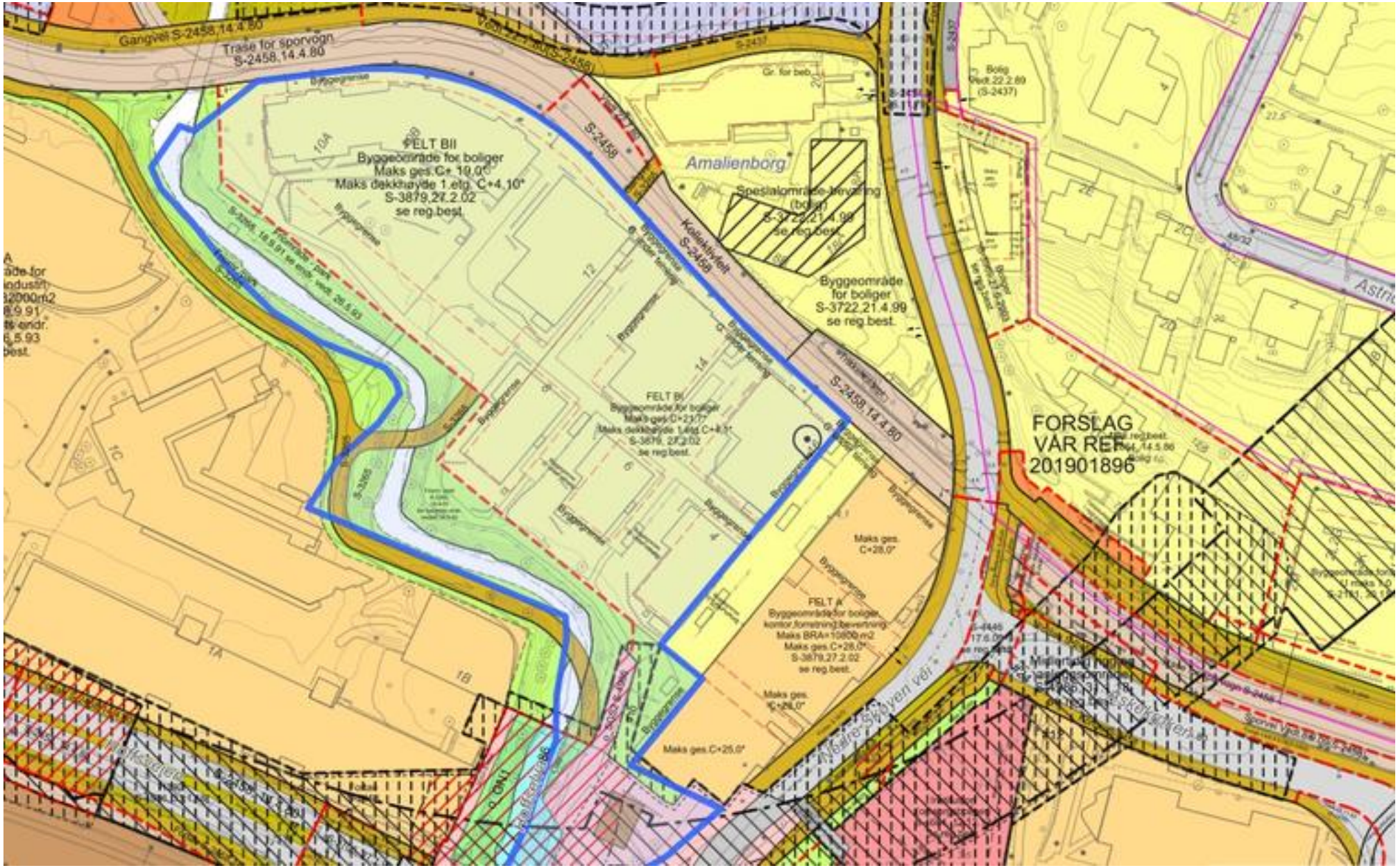


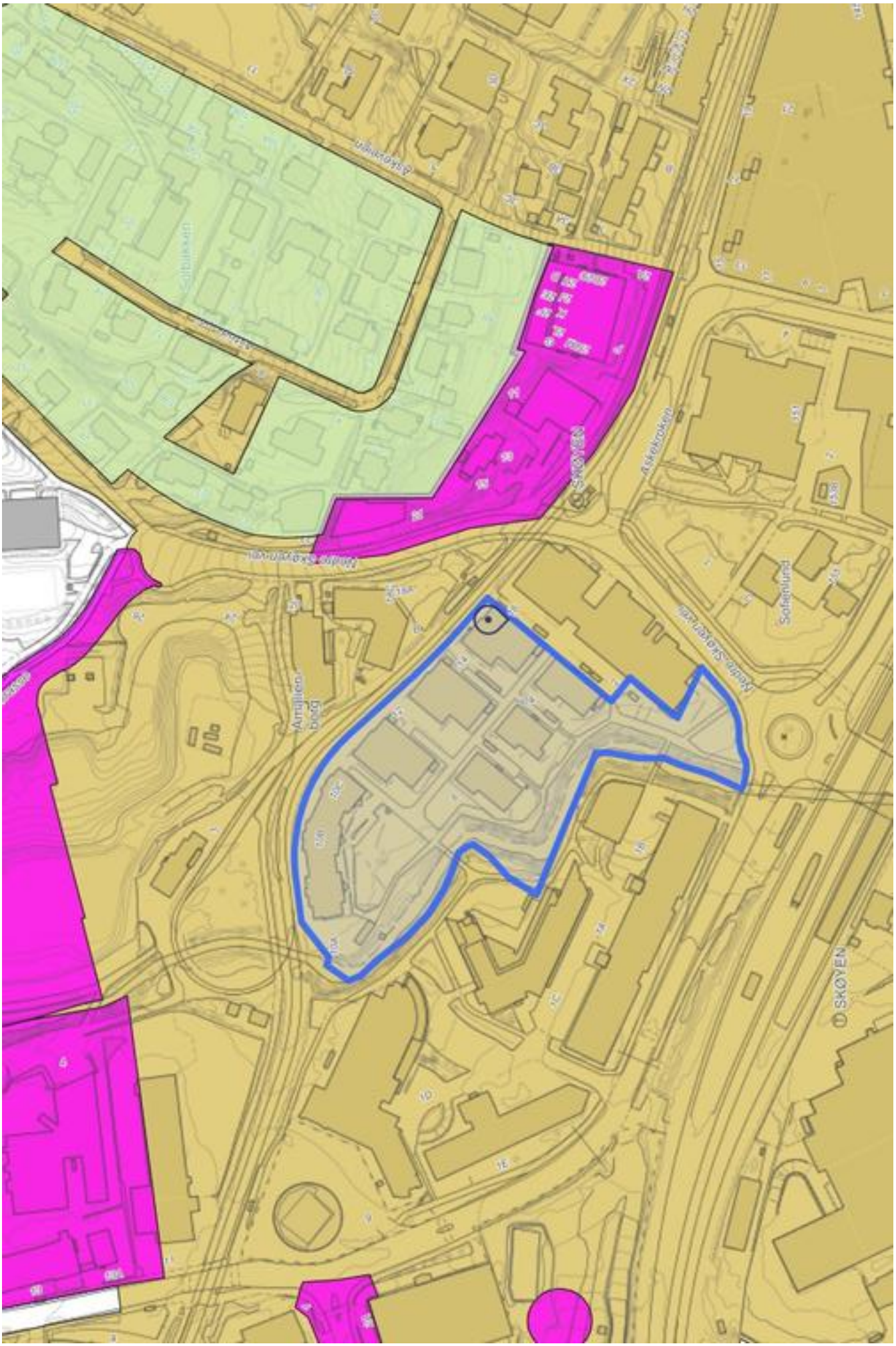
ARCASA arkitekter AS

FELT 1, BYGG E
PLAN 2. ETASJE
BOLIG

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

A 11.0 E 020


Gangvei S-2458,14.4.80
Trase for sporvogn S-2458,14.4.80
FELT BII
Byggeområde for boliger
Maks ges.C+ 19.0*
Maks dekkhøyde 1.etg. C+4.10*
S-3879,27.2.02
se reg.best.
S-2458
Kollektivfelt S-2458
Amalienborg
Spesialområde-Jernbane (bolig)
S-3722,21.4.99
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3722.21.4.99
se reg.best.
S-2458,14.4.80
FELT BI
Byggeområde for boliger
Maks ges.C+23.7*
Maks dekkhøyde 1.etg.C+4.1*
S-3879, 27.2.02
se reg.best.
FELT A
Byggeområde for boliger, kontor,forretning2,bevertning
Maks BRA=10800 m2
Maks ges.C+28.0*
S-3879,27.2.02
se reg.best.
Maks ges. C+28,0*
Maks ges.C+25.0*
Maks ges. C+28.0*
Nedre Skøyen vei
FORSLAG
VÅR REF
201901896


SKØYEN
Askekroken
Solsiktlund
Skøyen skolevei
Arnljotbakken
SKØYEN

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	3	448		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
930183075	Schøyen Gruppen AS		

Doknr: 337286 Tinglyst: 25.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLAGT			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4	LISTE			14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 24/1-08		ARNE BRANDT	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
3	448		1-208	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17/4-2008	Beil Daniela	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

SKØYENHAGEN, gnr. 3, bnr.448

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring, pkt. 3

Seksjonsnr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggsareal (6)
1	B	23	BG
2	B	93	BG
3	B	83	BG
4	B	40	BG
5	B	42	B
6	B	93	B
7	B	83	B
8	B	42	B
9	B	42	B
10	B	93	B
11	B	83	B
12	B	42	B
13	B	42	B
14	B	93	B
15	B	83	B
16	B	42	B
17	B	155	B
18	B	127	B
19	**B**	**23**	**BG**
20	B	92	BG
21	B	91	BG
22	**B**	**40**	**BG**
23	B	42	B
24	B	92	B
25	B	91	B
26	B	42	B
27	B	42	B
28	B	92	B
29	B	91	B
30	B	42	B
31	B	42	B
32	B	92	B
33	B	91	B
34	B	42	B
35	B	71	B
36	B	71	B
37	**B**	**60**	**B**
38	B	60	B
39	B	23	BG
40	B	91	BG
41	B	71	BG
42	B	42	B
43	B	91	B
44	B	73	B
45	B	42	B
46	B	91	B
47	B	73	B
48	B	42	B
49	B	91	B
50	B	73	B
51	B	71	B
52	B	71	B
53	**B**	**60**	**B**
54	B	60	B
55	B	94	BG

Signatur hjemmelshaver:

56	B	88	BG
57	B	76	BG
58	B	44	BG
59	B	67	BG
60	B	109	B
61	B	88	B
62	B	76	B
63	B	44	B
64	B	67	B
65	B	109	B
66	B	88	B
67	B	76	B
68	B	44	B
69	B	67	B
70	B	109	B
71	B	88	B
72	B	76	B
73	B	44	B
74	B	67	B
75	B	131	B
76	**B**	**87**	**B**
77	B	43	B
78	B	82	BG
79	B	83	BG
80	B	75	BG
81	B	46	BG
82	B	50	BG
83	B	43	B
84	B	82	B
85	B	83	B
86	B	75	B
87	B	46	B
88	B	50	B
89	B	43	B
90	B	82	B
91	B	83	B
92	B	75	B
93	B	46	B
94	B	50	B
95	B	43	B
96	B	82	B
97	B	83	B
98	B	75	B
99	B	46	B
100	B	50	B
101	B	43	B
102	B	82	B
103	B	83	B
104	B	75	B
105	B	46	B
106	B	50	B
107	B	92	B
108	B	47	B
109	B	73	B
110	B	36	B
111	B	70	BG
112	B	75	BG
113	B	61	BG
114	B	46	BG

Signatur hjemmelshaver:

115	B	50	BG
116	B	36	B
117	B	70	B
118	B	75	B
119	B	61	B
120	B	46	B
121	B	50	B
122	B	36	B
123	B	70	B
124	B	75	B
125	B	61	B
126	B	46	B
127	B	50	B
128	B	36	B
129	B	70	B
130	B	75	B
131	B	61	B
132	B	46	B
133	B	50	B
134	B	36	B
135	B	70	B
136	B	75	B
137	B	61	B
138	B	46	B
139	B	50	B
140	B	68	B
141	B	51	B
142	B	68	B
143	B	67	BG
144	B	64	BG
145	B	34	BG
146	B	57	BG
147	B	67	B
148	B	64	B
149	B	34	B
150	B	30	B
151	B	30	B
152	B	67	B
153	B	64	B
154	B	34	B
155	B	30	B
156	B	30	B
157	B	67	B
158	B	64	B
159	B	34	B
160	B	30	B
161	B	30	B
162	B	67	B
163	B	64	B
164	B	34	B
165	B	30	B
166	B	30	B
167	B	85	B
168	B	41	B
169	B	64	B
170	B	72	BG
171	B	50	BG
172	B	57	BG
173	B	72	B

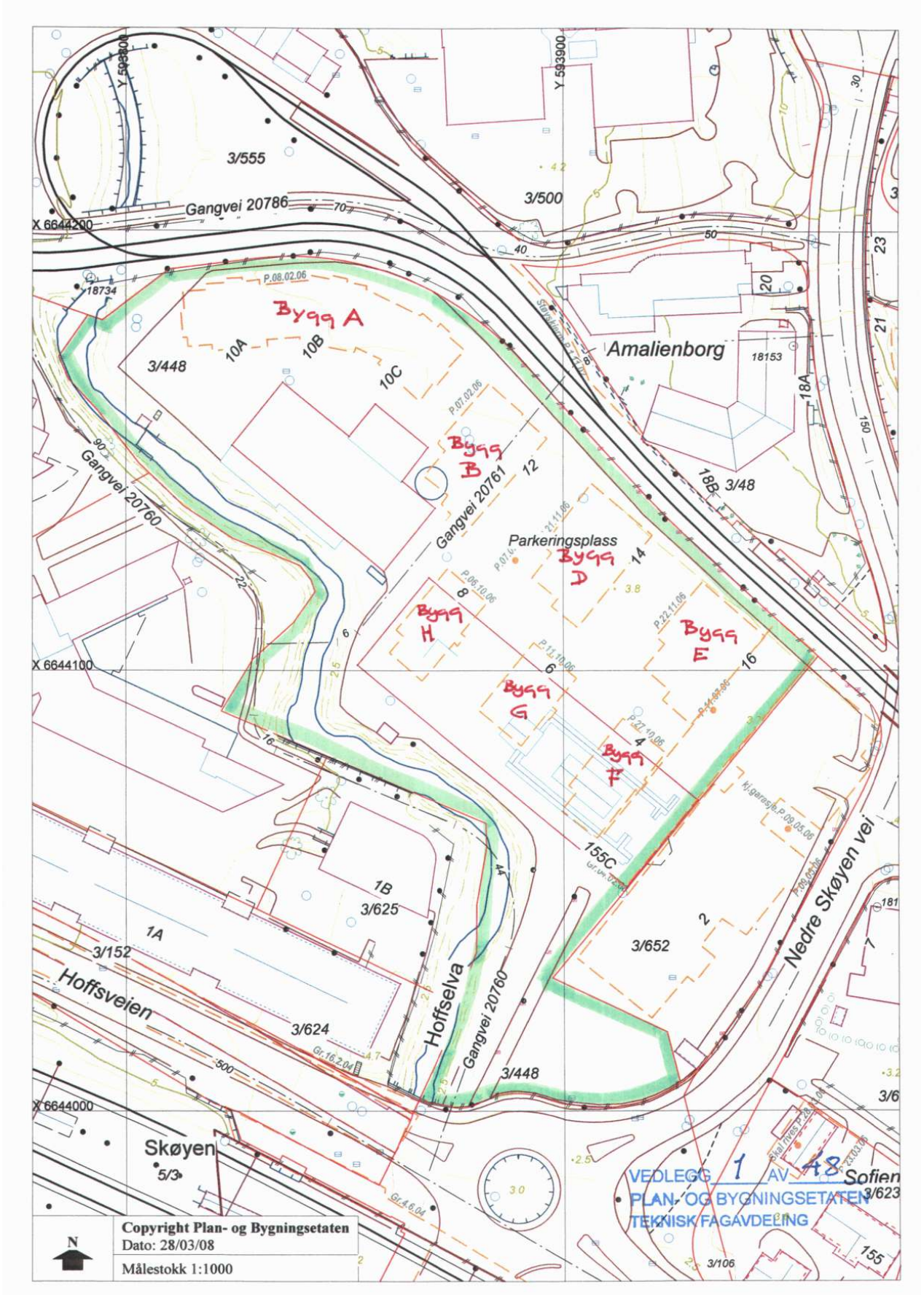
Signatur hjemmelshaver:

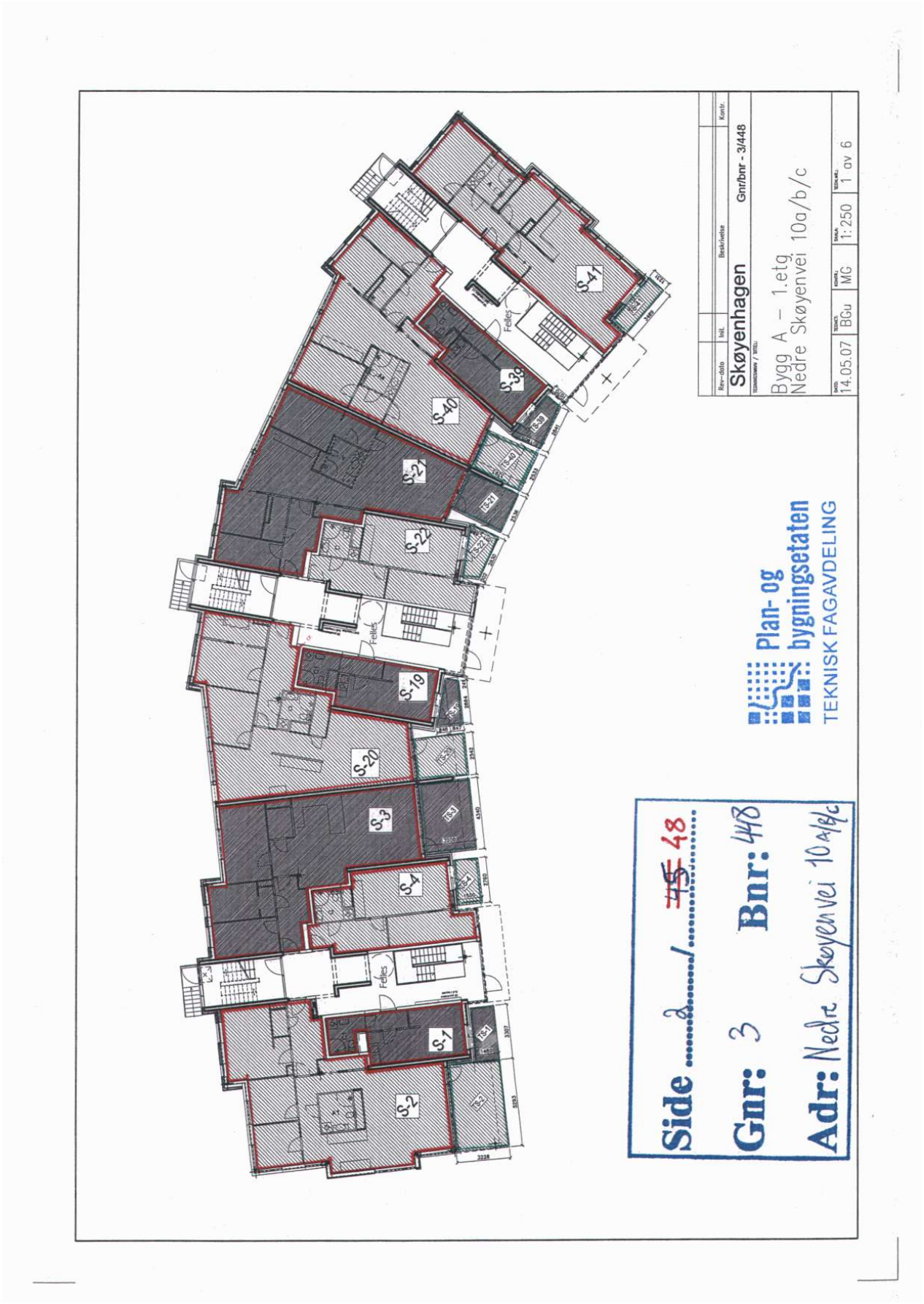
174	B	50	B
175	B	30	B
176	B	30	B
177	B	72	B
178	B	50	B
179	B	30	B
180	B	30	B
181	B	72	B
182	B	50	B
183	B	30	B
184	B	30	B
185	B	72	B
186	B	50	B
187	B	30	B
188	B	30	B
189	B	73	B
190	B	63	B
191	B	94	BG
192	B	57	BG
193	B	78	BG
194	B	110	B
195	B	57	B
196	B	78	B
197	B	110	B
198	B	57	B
199	B	78	B
200	B	110	B
201	B	57	B
202	B	78	B
203	B	110	B
204	B	57	B
205	B	78	B
206	B	84	B
207	B	45	B
208	B	70	B

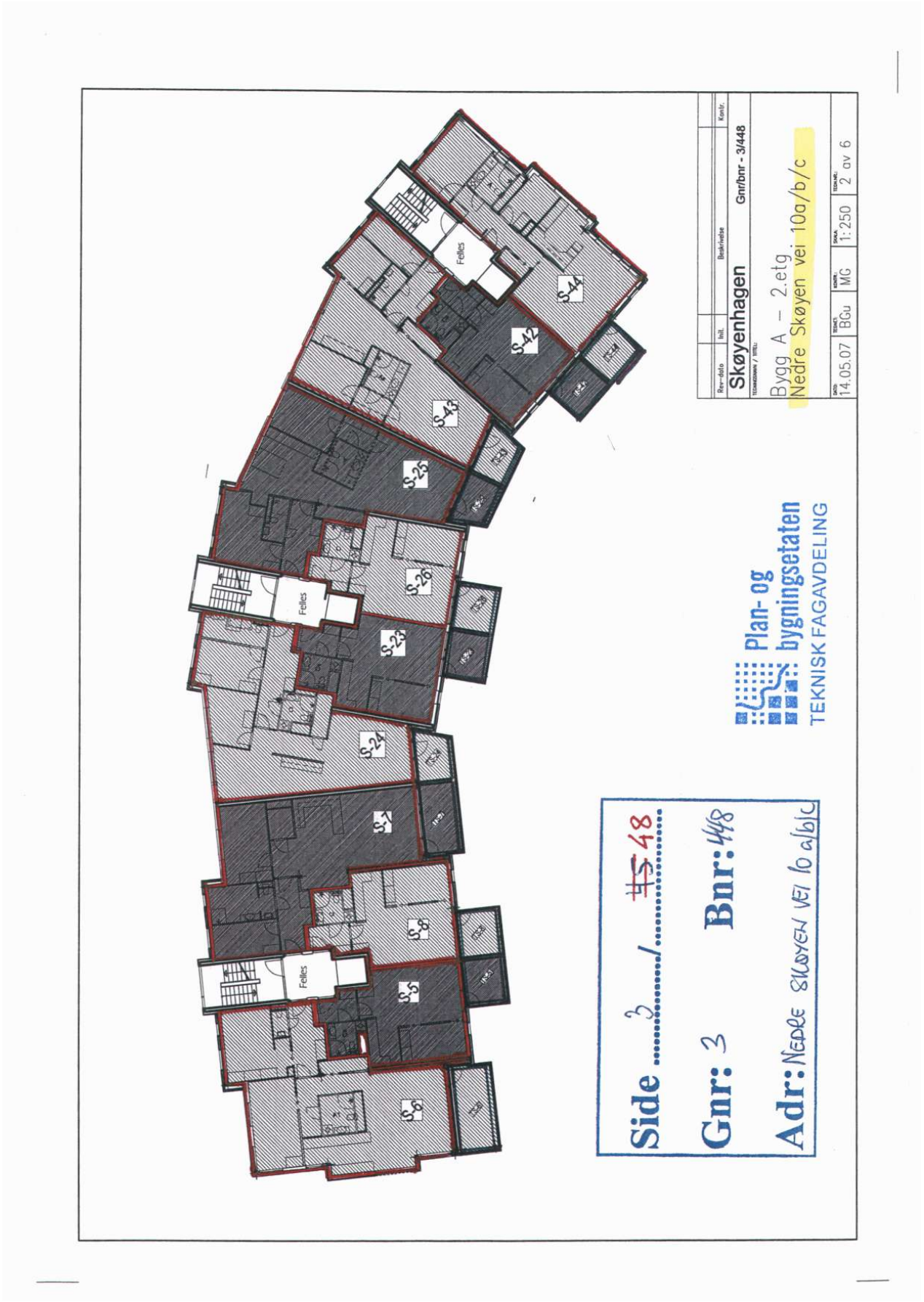
Signatur hjemmelshaver:

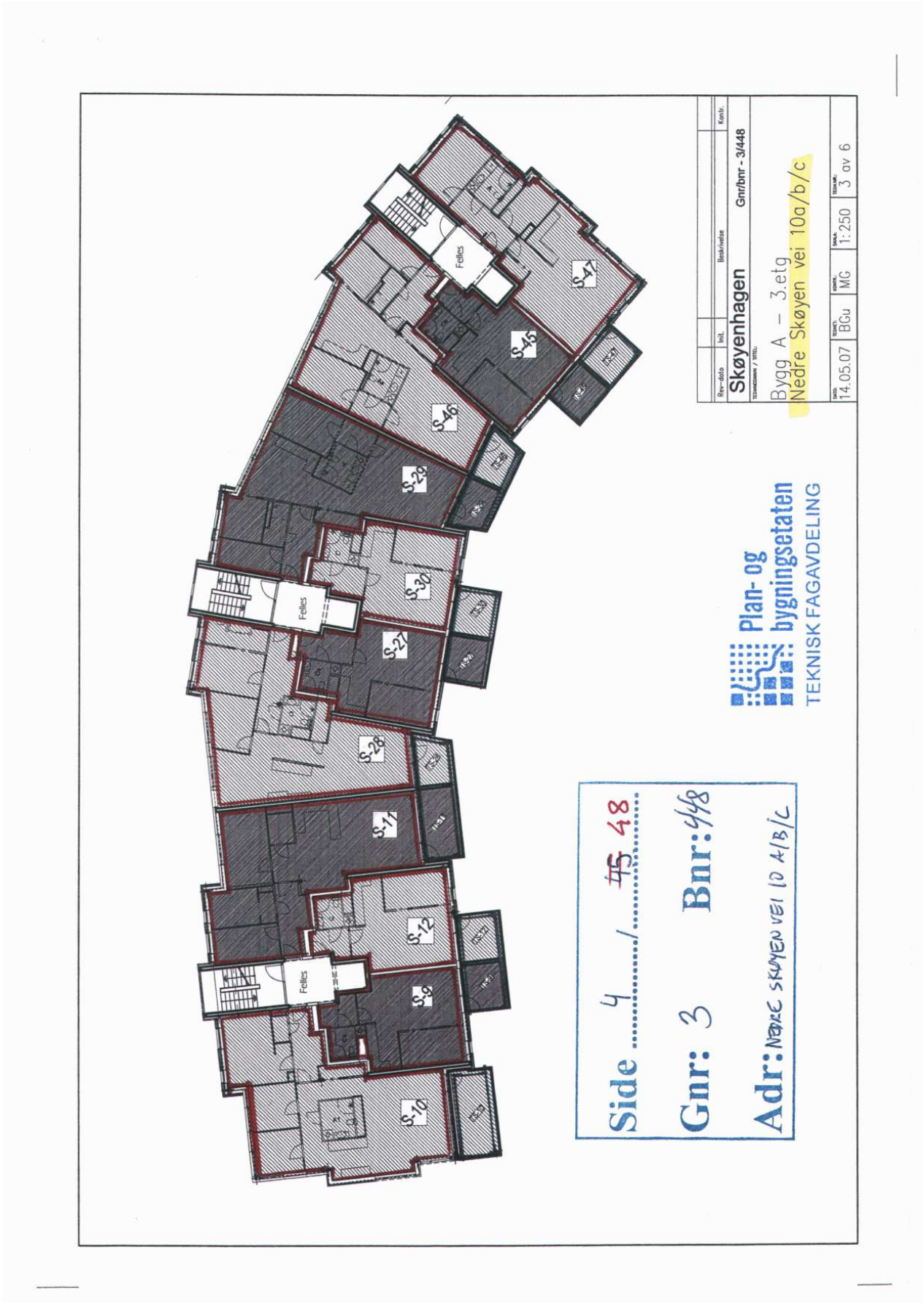
Oslo 24.01. 2008

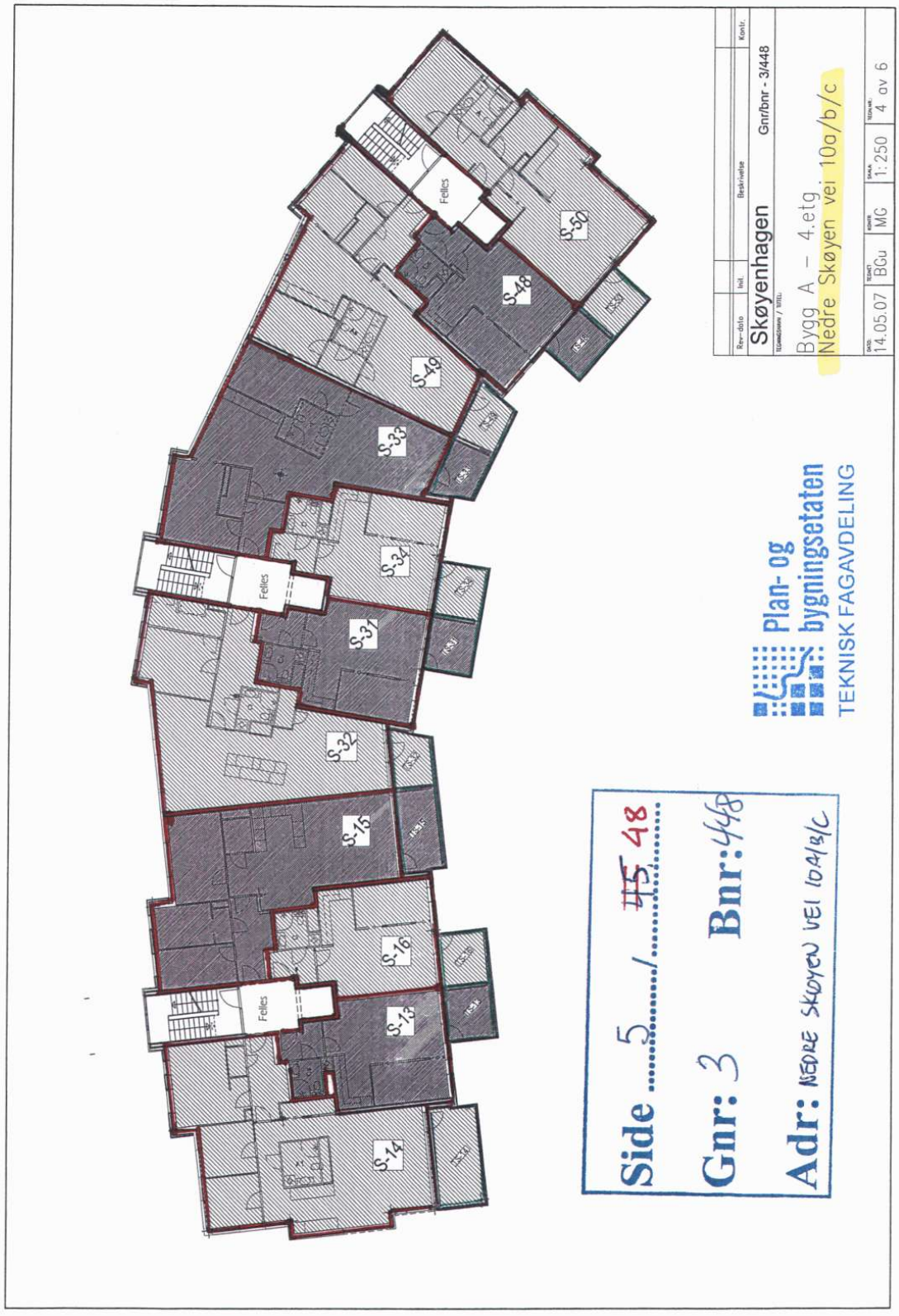
Sum brøk (tellere) 13161 , = nevner i sameiebrøken

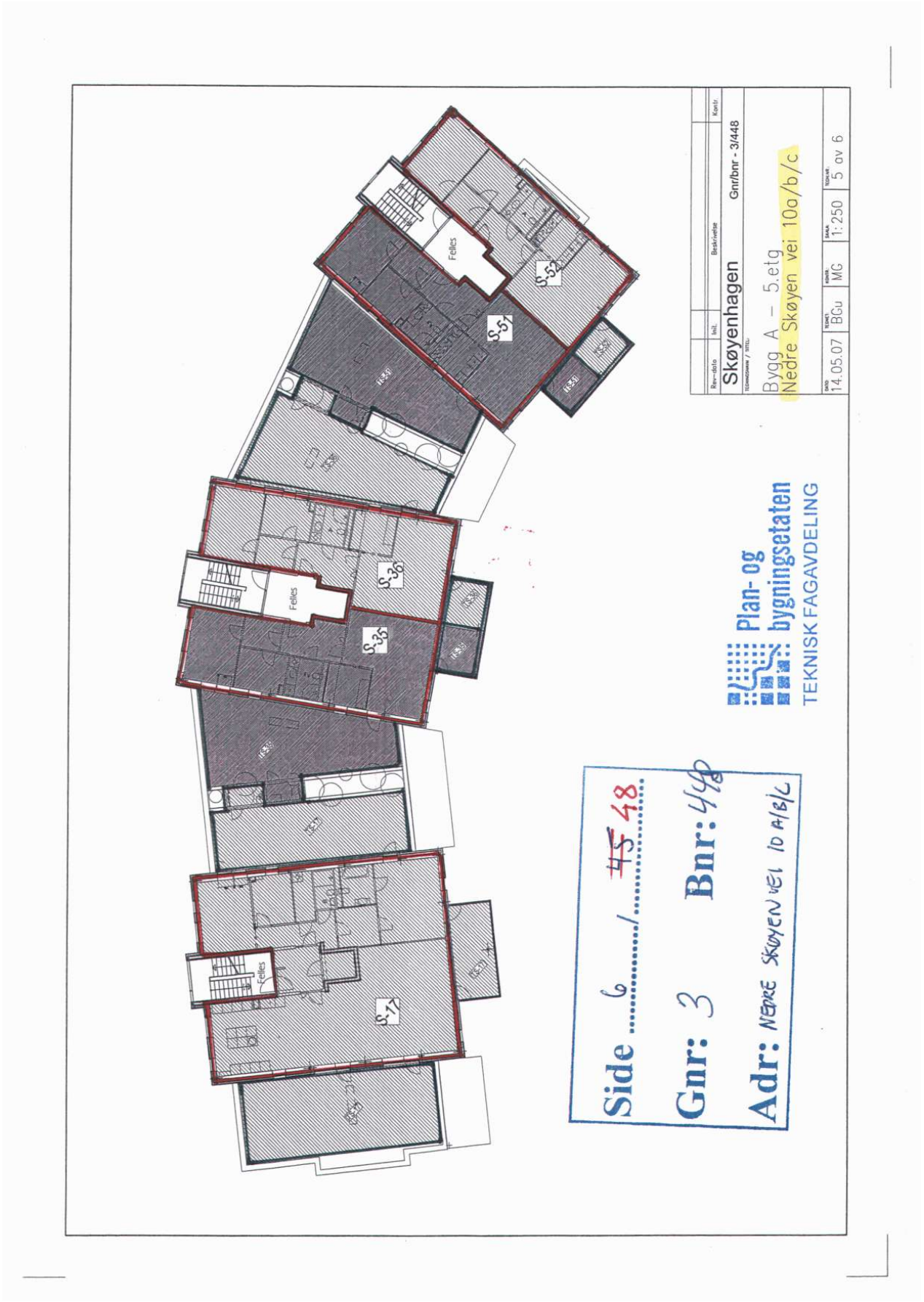

Y 593800
Y 593900
3/555
Gangvei 20786
X 6644200
3/500
18734
P.08.02.06
Bygg A
10A
10B
10C
3/448
Amalienborg
18153
18A
18B
3/48
P.07.02.06
Bygg B
Gangvei 20761
12
Gangvei 20760
Parkeringsplass
Bygg D
14
Bygg H
8
Bygg E
16
X 6644100
Bygg G
6
Bygg F
4
155C
1B
3/625
1A
3/152
Hoffsveien
3/624
Hoffselva
Gangvei 20760
3/448
3/652
Nedre Skøyen vei
X 6644000
Skøyen
5/3
Sofienberg
3/623
3/106
155
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 28/03/08
Målestokk 1:1000
VEDLEGG 1 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

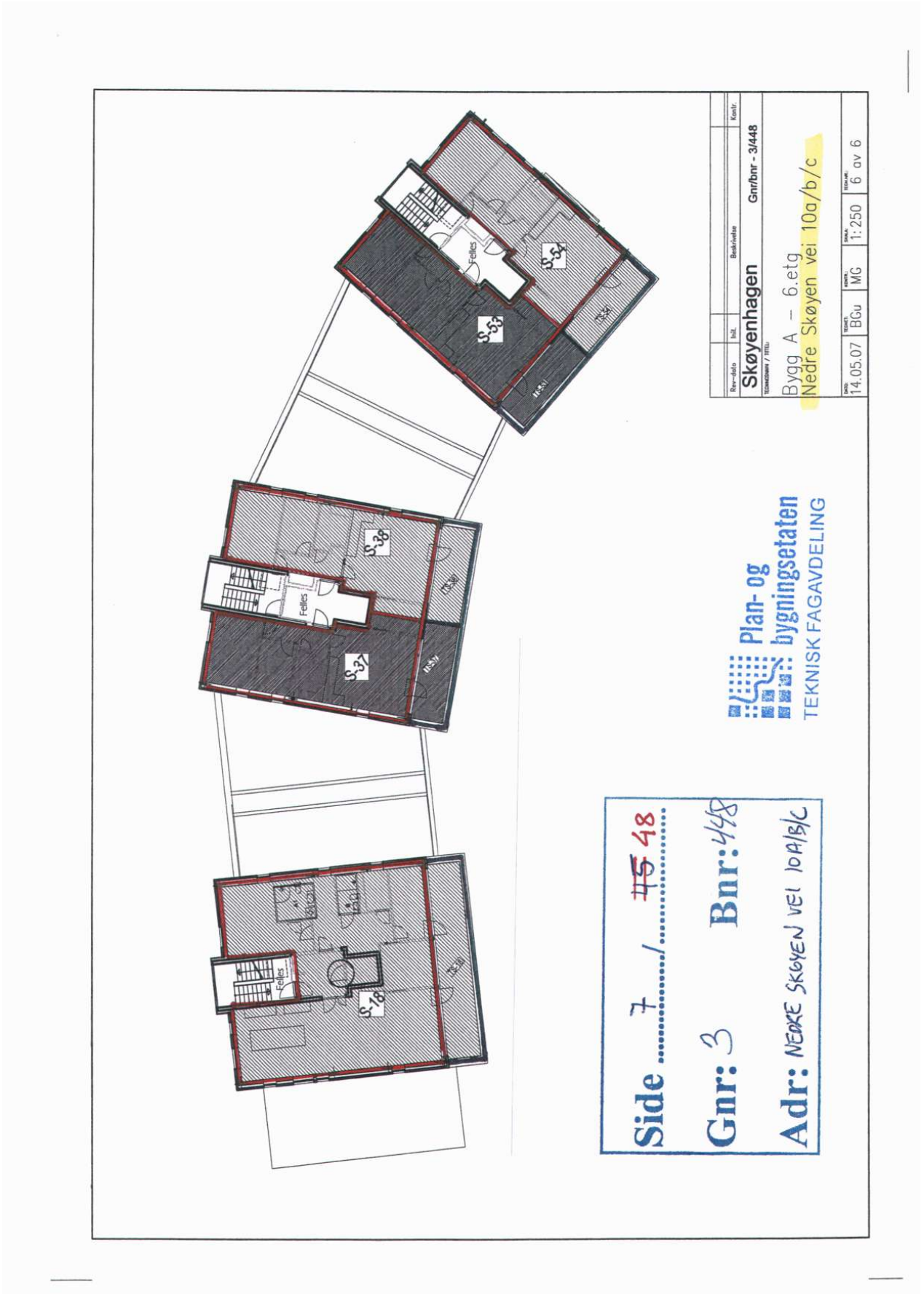

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg A – 1.etg
Nedre Skøyenvei 10a/b/c
14.05.07
BGu
MC
1:250
1 av 6
Felles
S-1
S-2
S-3
S-4
S-19
S-20
S-21
S-22
S-39
S-40
S-41
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 2 av ~~45~~ 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: Nedre Skøyenvei 10 a/b/c

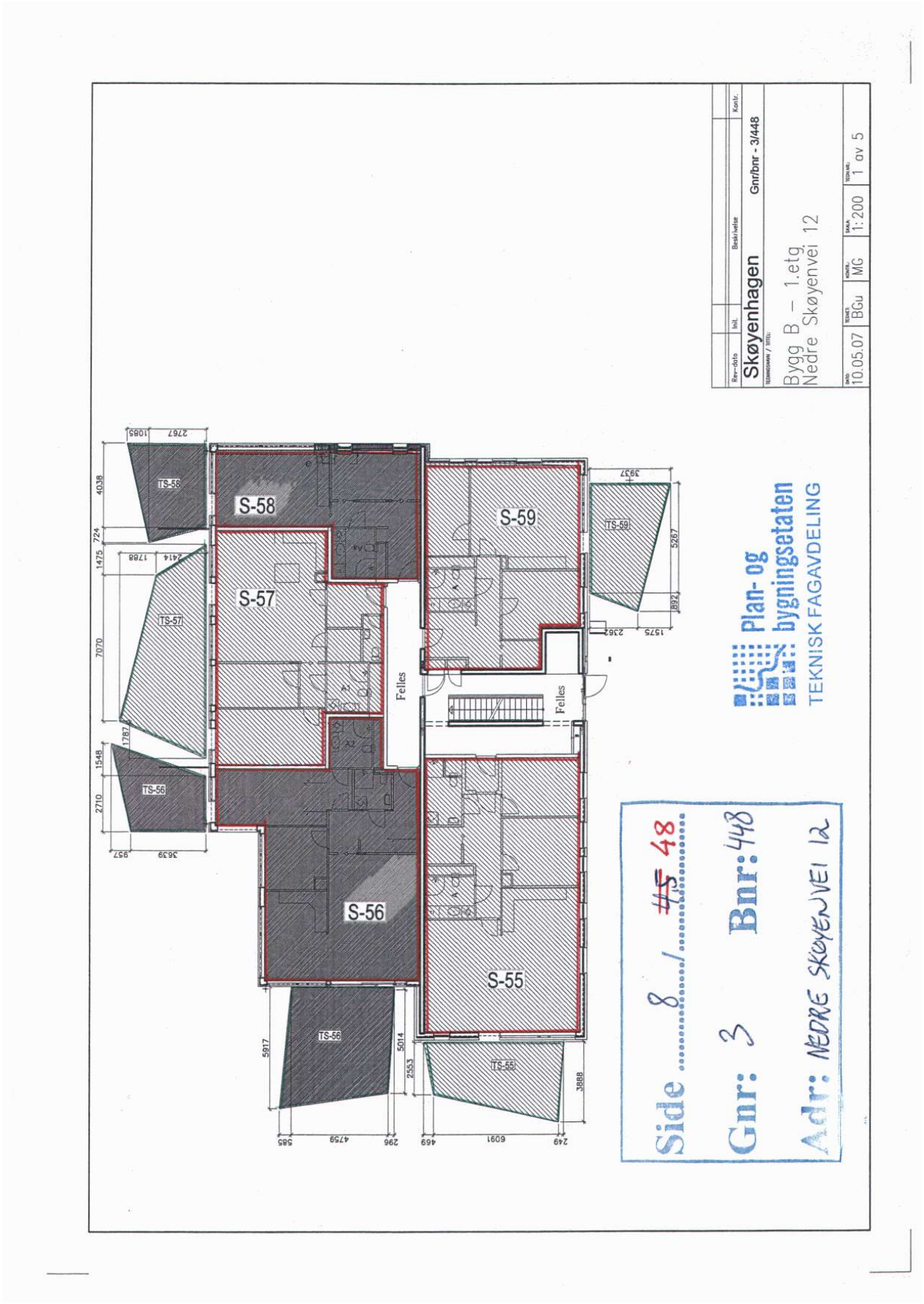

Felles
S-44
S-42
S-43
S-25
S-26
S-23
S-24
S-7
S-8
S-5
S-6
Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg A – 2.etg
Nedre Skøyen vei 10a/b/c
DATO 14.05.07
TEGN. BGu
KONTR. MC
SKALA 1:250
TEGN.NR. 2 av 6
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 3 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: Nedre Skøyen vei 10 a/b/c

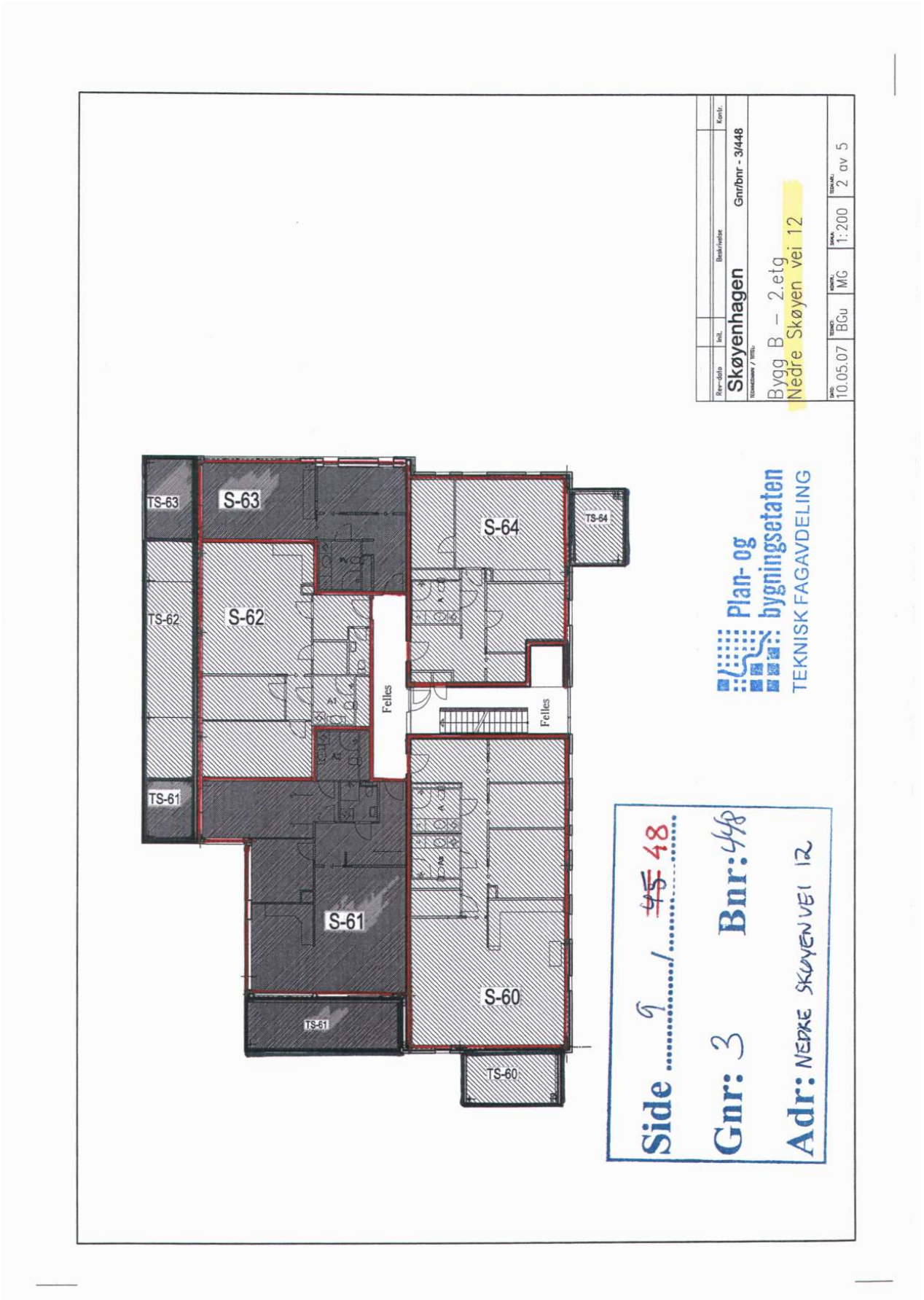

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg A – 3.etg
Nedre Skøyen vei 10a/b/c
14.05.07
BGu
MG
1:250
3 av 6
Felles
S-47
S-45
S-46
S-29
S-30
S-27
S-28
S-11
S-12
S-9
S-10
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 4 / 15 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 10 A/B/C

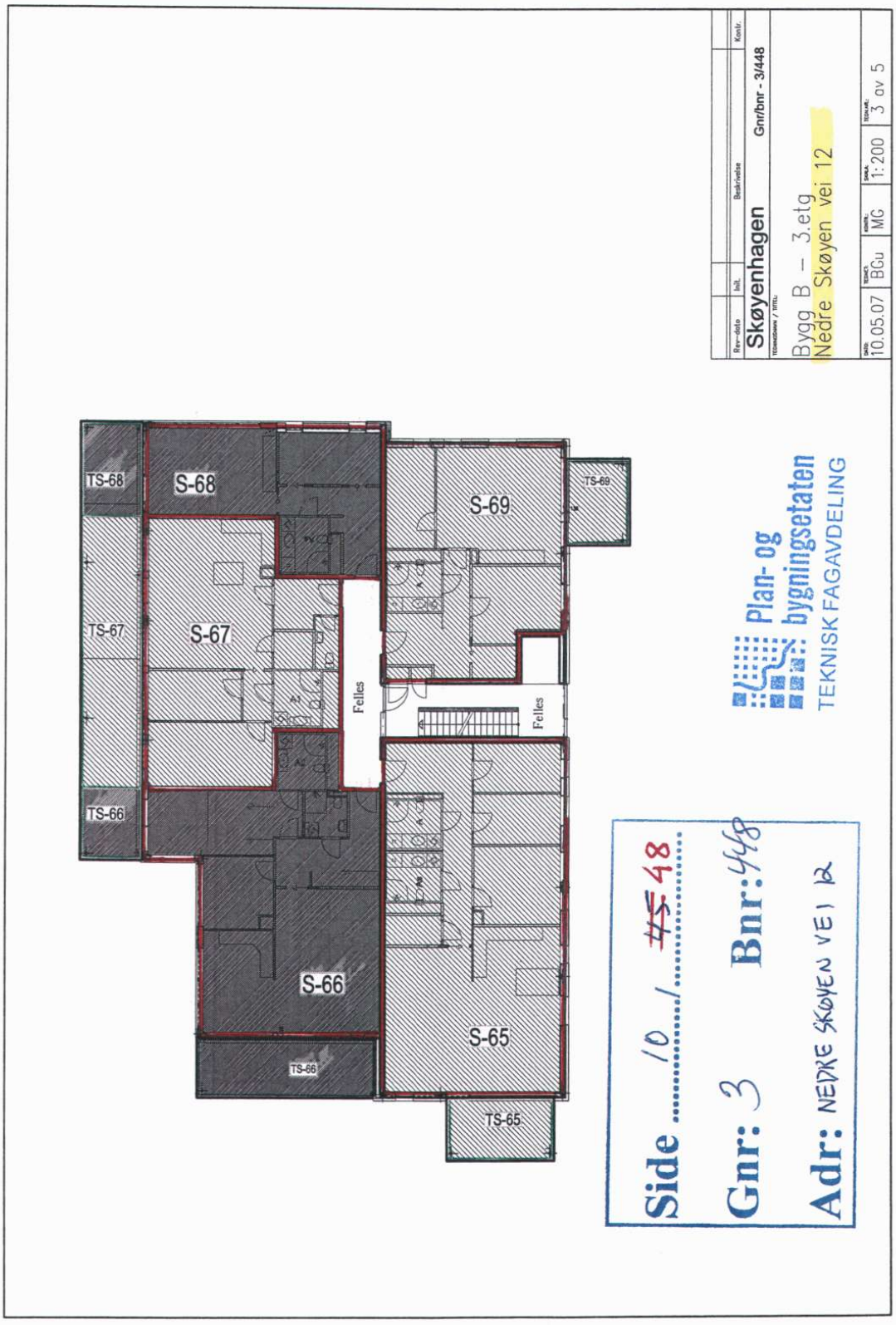

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg A – 4.etg
Nedre Skøyen vei 10a/b/c
14.05.07
BGu
MG
1:250
4 av 6
Felles
S-50
S-48
S-49
S-33
S-34
S-37
S-32
S-15
S-16
S-13
S-14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 5 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 10A/B/C

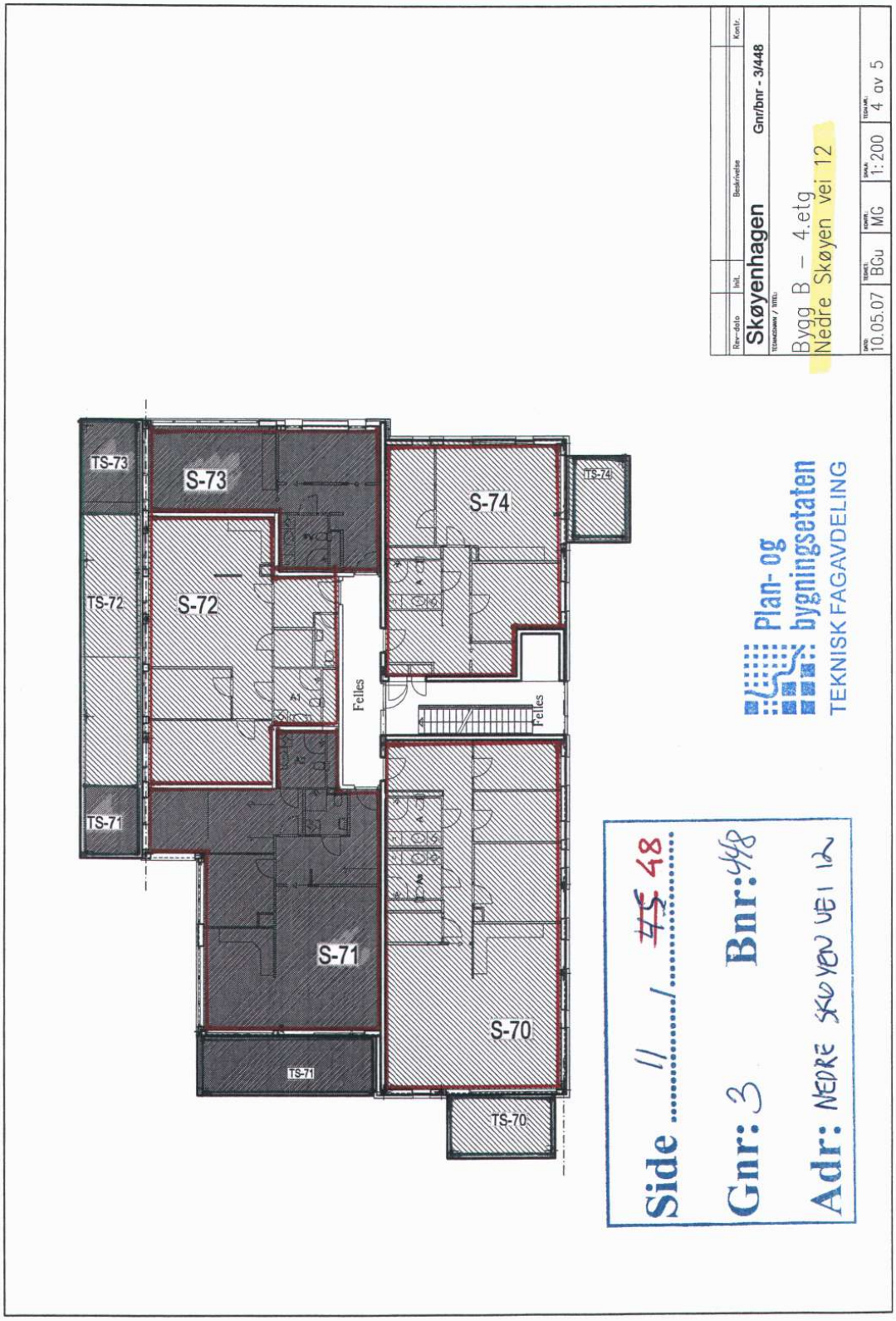

Felles
S-52
S-51
S-36
S-35
S-37
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg A – 5.etg
Nedre Skøyen vei 10a/b/c
14.05.07
BGu
MG
1:250
5 av 6
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 6 / 45 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 10 A/B/C

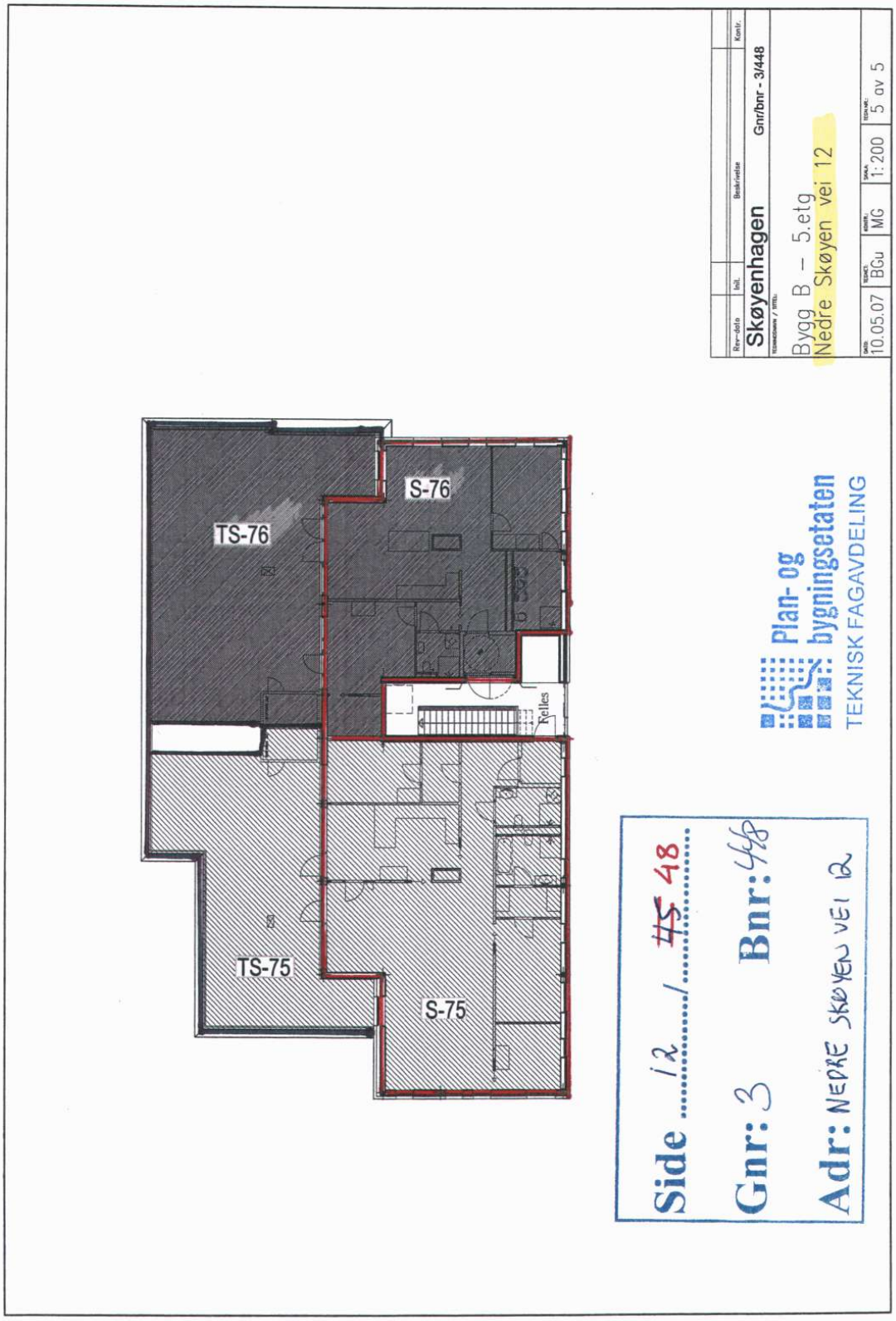

Felles
S-38
S-37
S-18
Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg A – 6.etg
Nedre Skøyen vei 10a/b/c
DATO 14.05.07
TEGN BGu
KONTR MC
SKALA 1:250
ARK/ANT 6 av 6
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 7 / ~~15~~ 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 10A/B/C

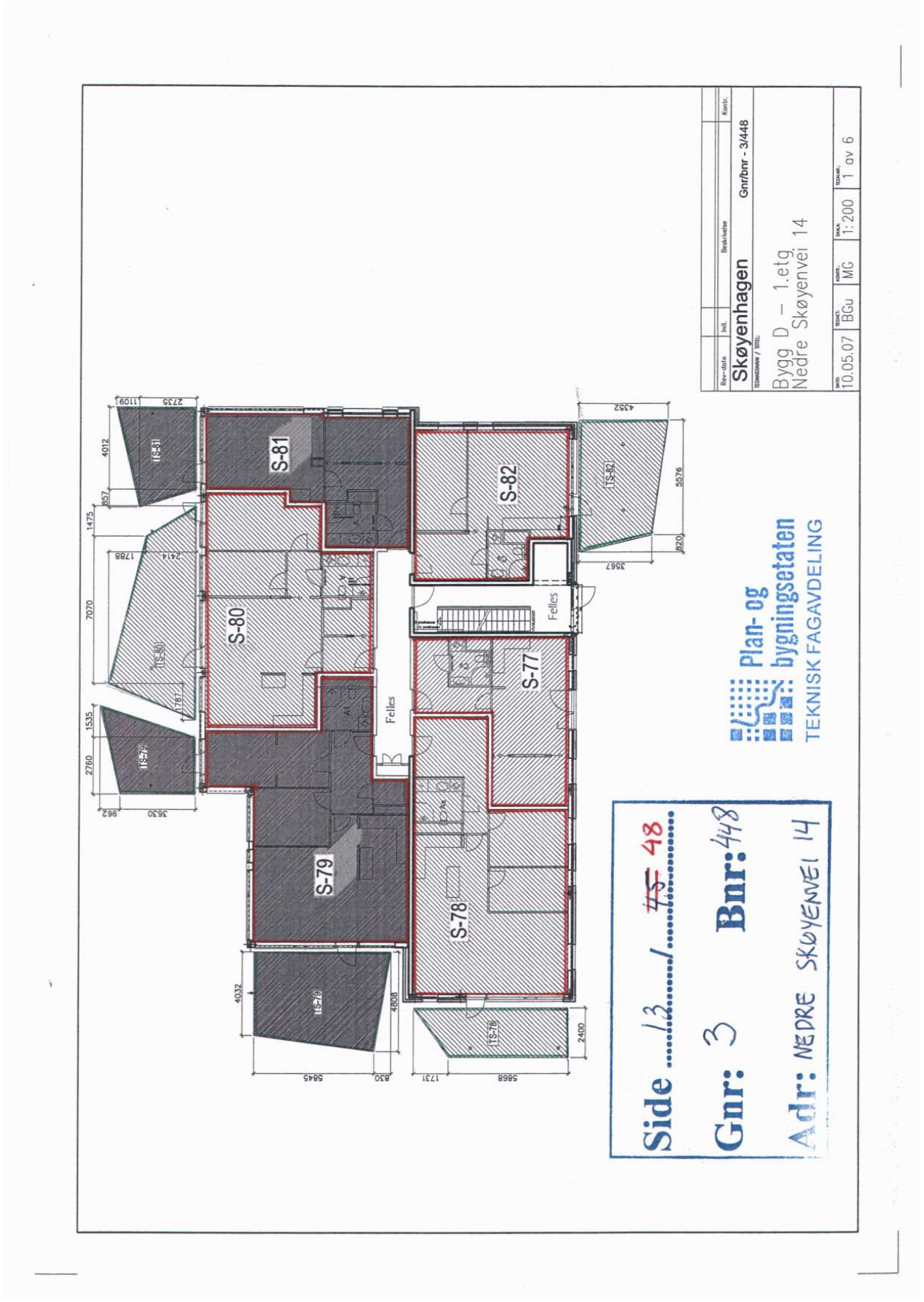

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg B – 1.etg
Nedre Skøyenvei 12
10.05.07
BGu
MC
1:200
1 av 5
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
S-58
S-59
S-57
S-56
S-55
TS-58
TS-59
TS-57
TS-56
TS-55
Felles
Felles
Side 8 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 12

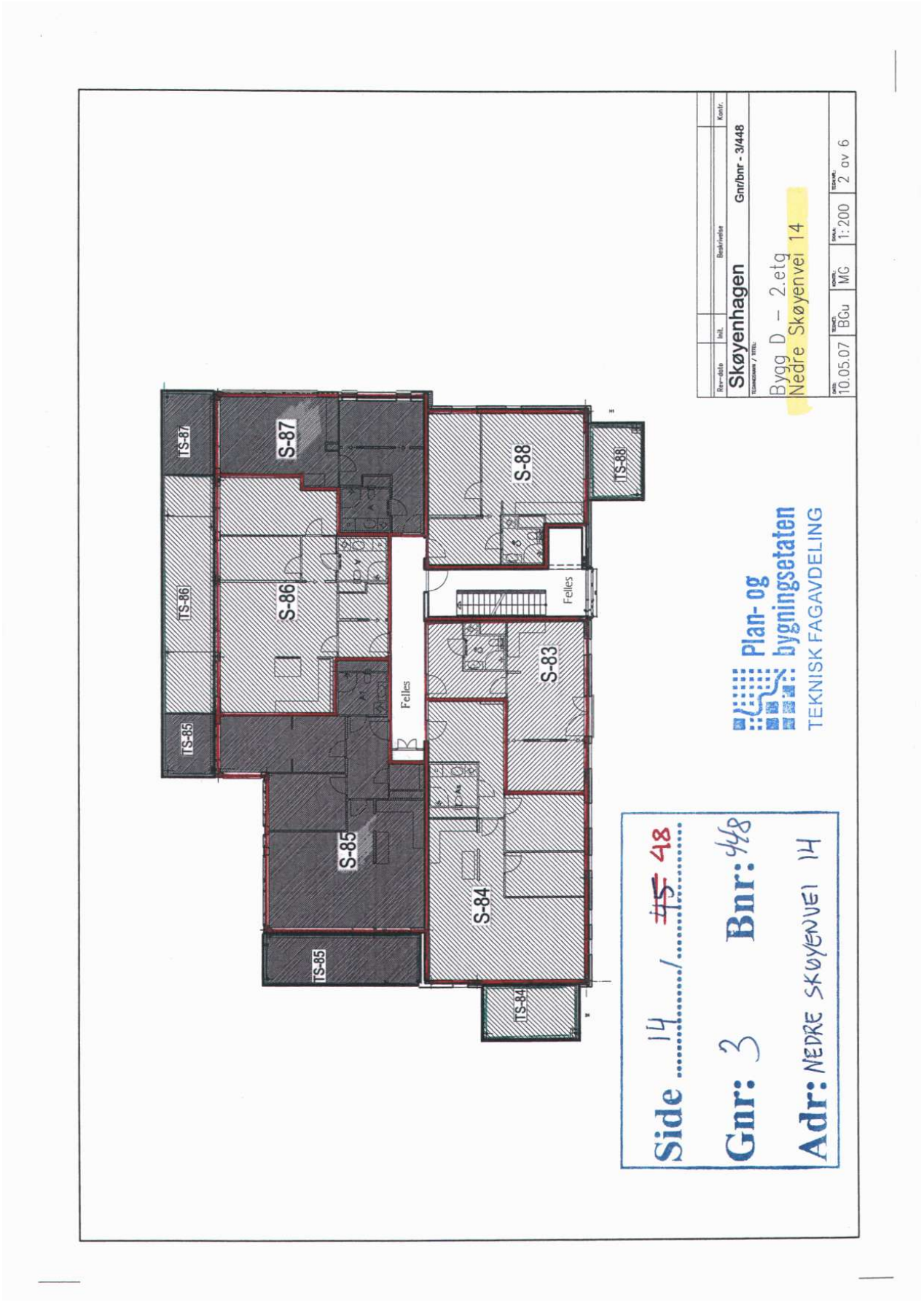

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg B – 2.etg
Nedre Skøyen vei 12
10.05.07
BGu
MG
1:200
2 av 5
TS-63
S-63
TS-62
S-62
TS-61
S-61
TS-61
S-64
TS-64
Felles
Felles
S-60
TS-60
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 1 av 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 12

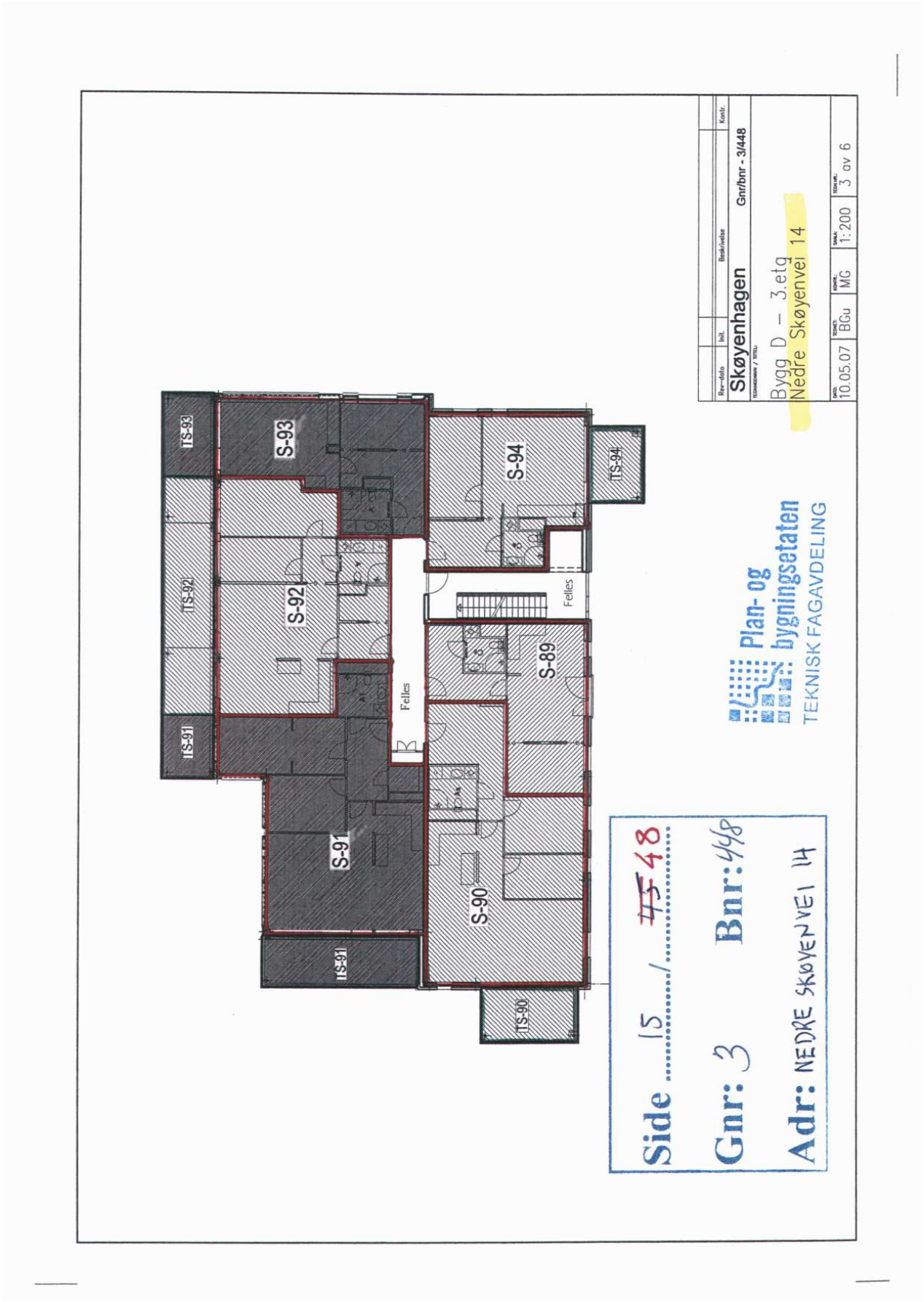

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg B – 3.etg
Nedre Skøyen vei 12
10.05.07
BGu
MG
1:200
3 av 5
TS-68
S-68
S-69
TS-69
TS-67
S-67
Felles
Felles
TS-66
S-66
S-65
TS-66
TS-65
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 10 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 12

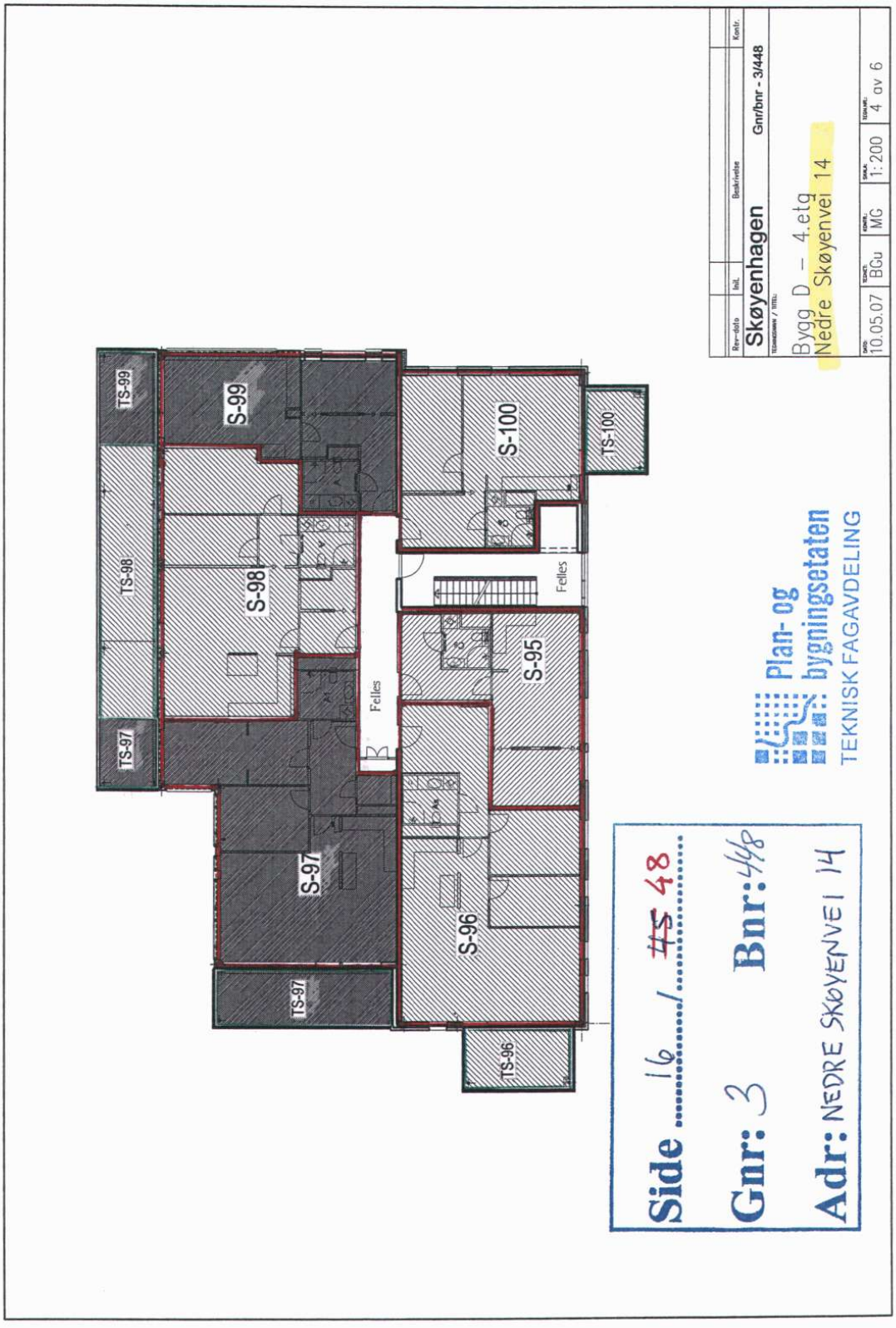

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg B – 4.etg
Nedre Skøyen vei 12
10.05.07
BGu
MG
1:200
4 av 5
TS-73
S-73
S-74
TS-74
TS-72
S-72
Felles
Felles
TS-71
S-71
S-70
TS-71
TS-70
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 11 / 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 12

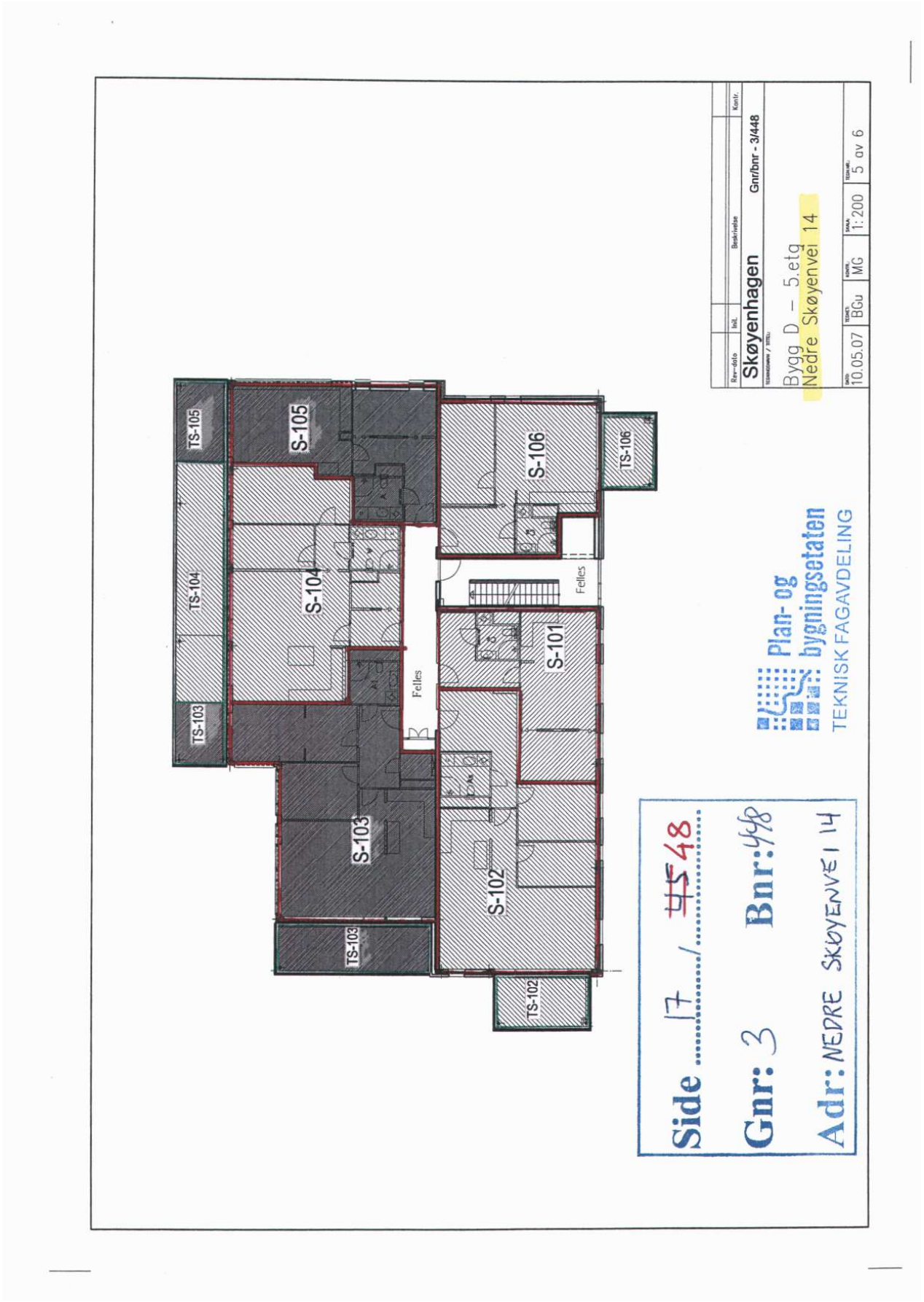

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg B – 5.etg
Nedre Skøyen vei 12
10.05.07
BGu
MG
1:200
5 av 5
S-76
TS-76
TS-75
S-75
Heiles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 12 / ~~15~~ 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 12

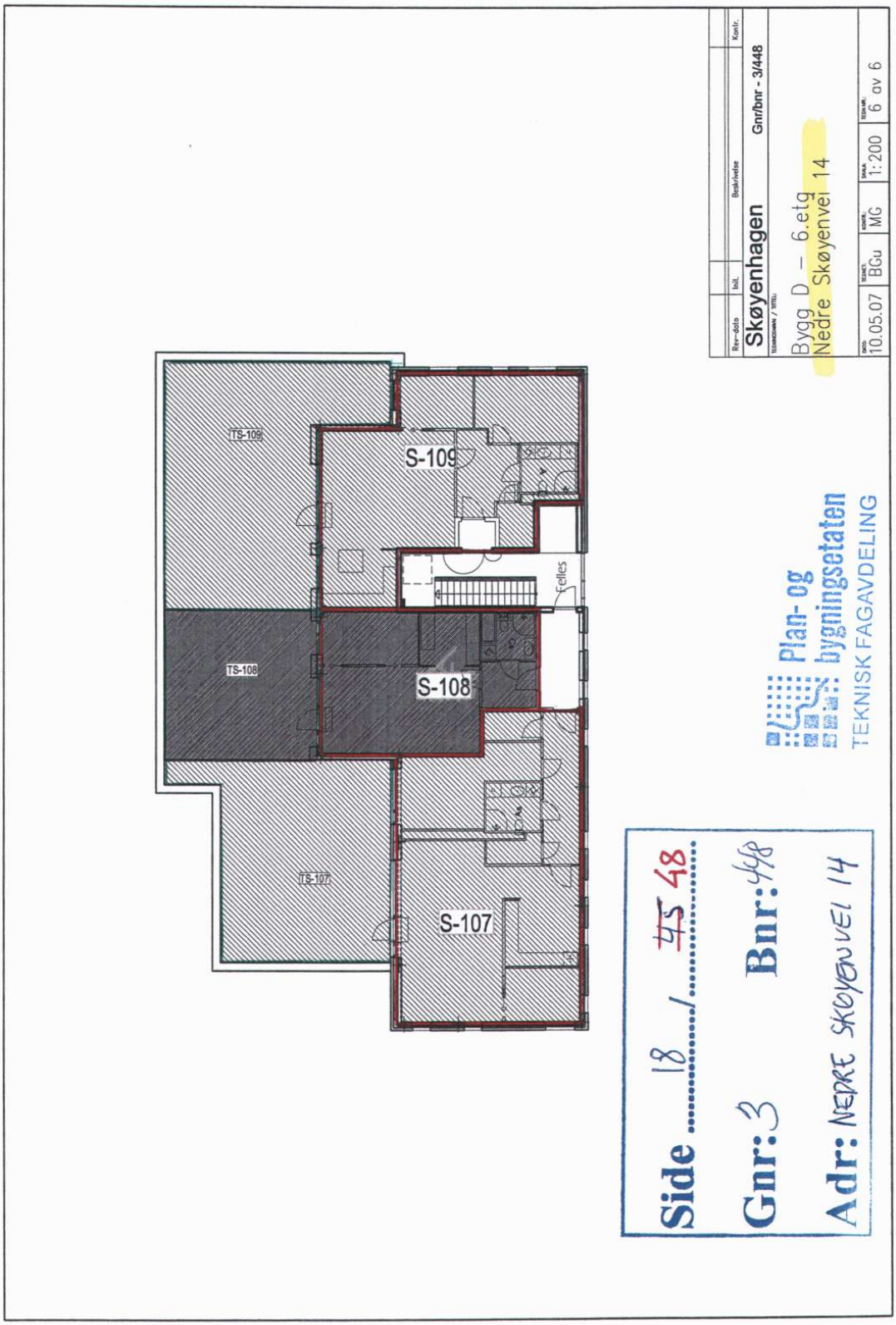

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg D – 1.etg
Nedre Skøyenvei 14
10.05.07
BGu
MG
1:200
1 av 6
S-81
S-82
S-80
S-77
S-79
S-78
Felles
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 13 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 14

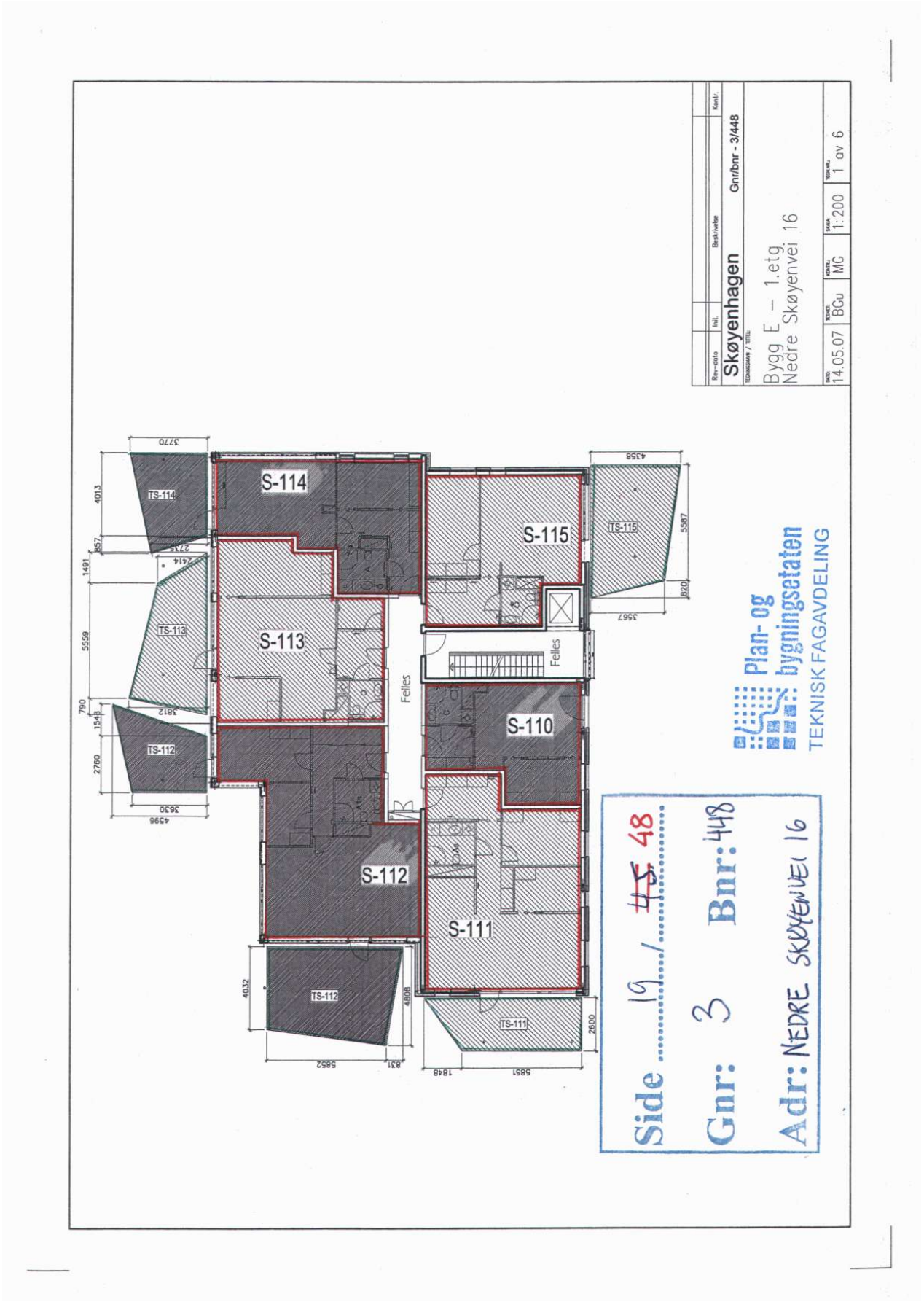

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg D – 2.etg
Nedre Skøyenvei 14
10.05.07
BGu
MC
1:200
2 av 6
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
S-87
S-88
S-86
S-83
S-85
S-84
TS-87
TS-88
TS-86
TS-85
TS-84
Felles
Felles
Side 14 / ~~15~~ 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 14

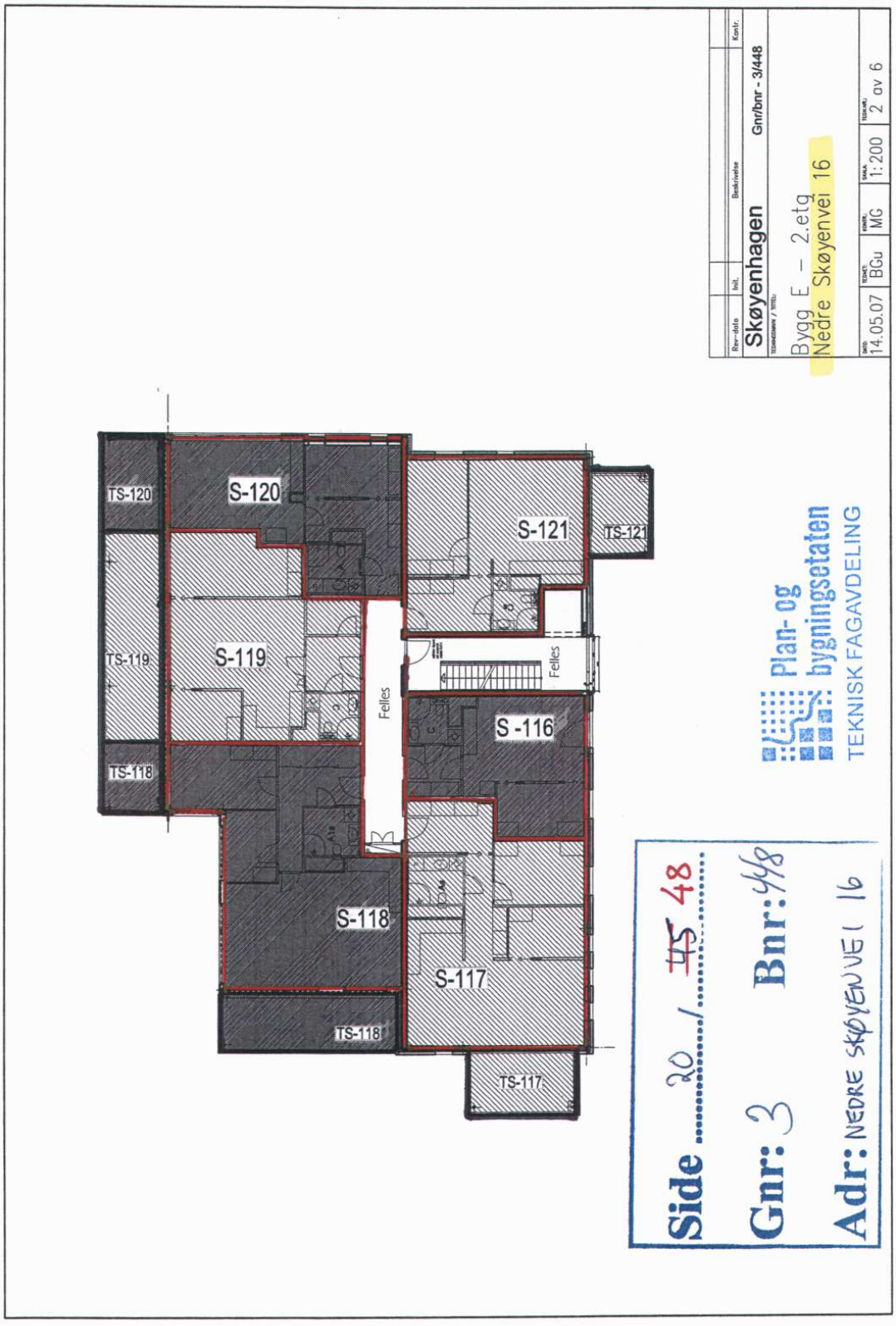

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg D – 3.etg
Nedre Skøyenvei 14
10.05.07
BGu
MG
1:200
3 av 6
S-93
S-94
S-92
S-91
S-90
S-89
TS-93
TS-92
TS-91
TS-94
TS-90
Felles
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 15 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 14

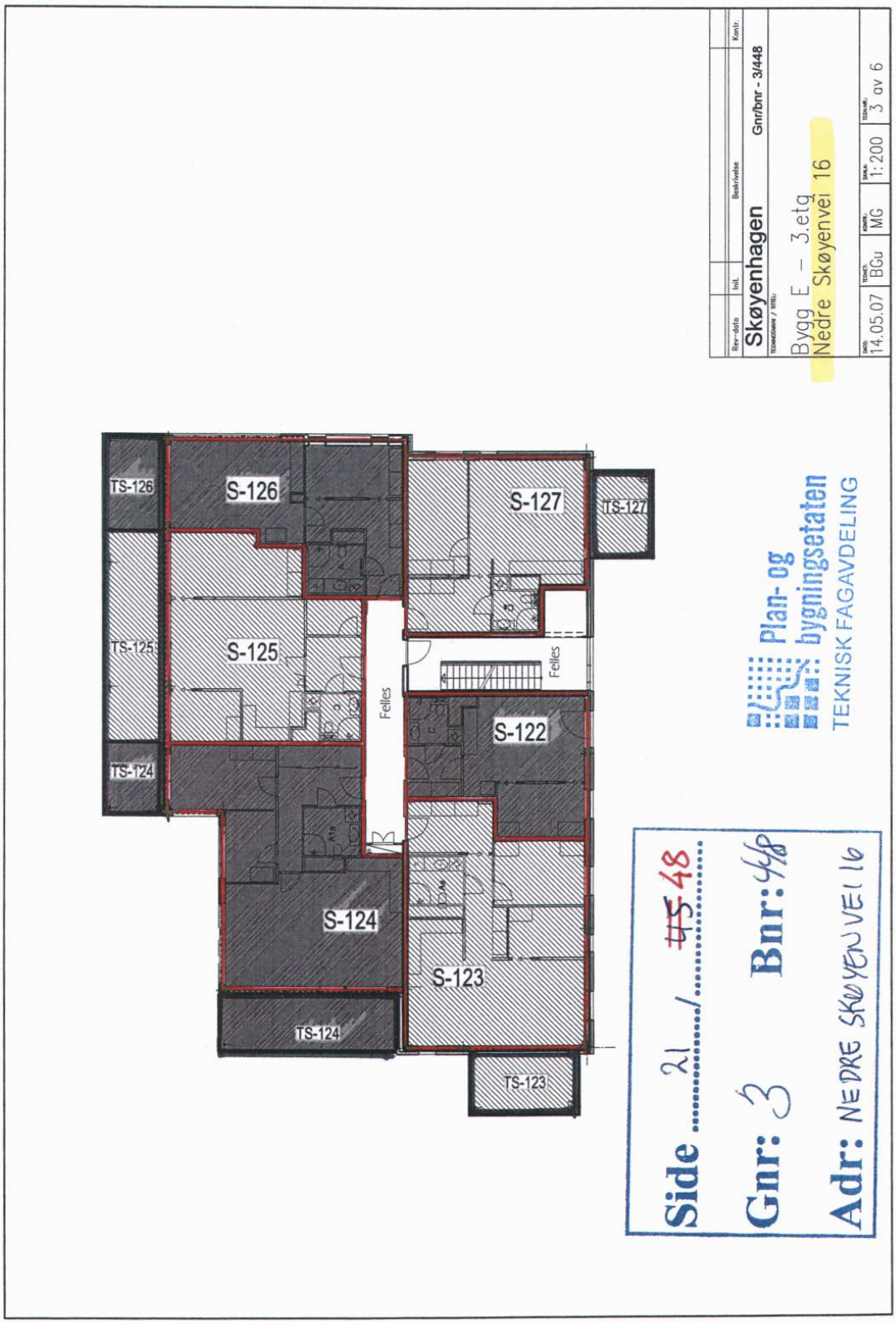

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg D – 4.etg
Nedre Skøyenvei 14
10.05.07
BGu
MC
1:200
4 av 6
S-99
S-100
S-98
S-95
S-96
S-97
TS-99
TS-98
TS-97
TS-100
TS-96
Felles
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 16 / ~~15~~ 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 14

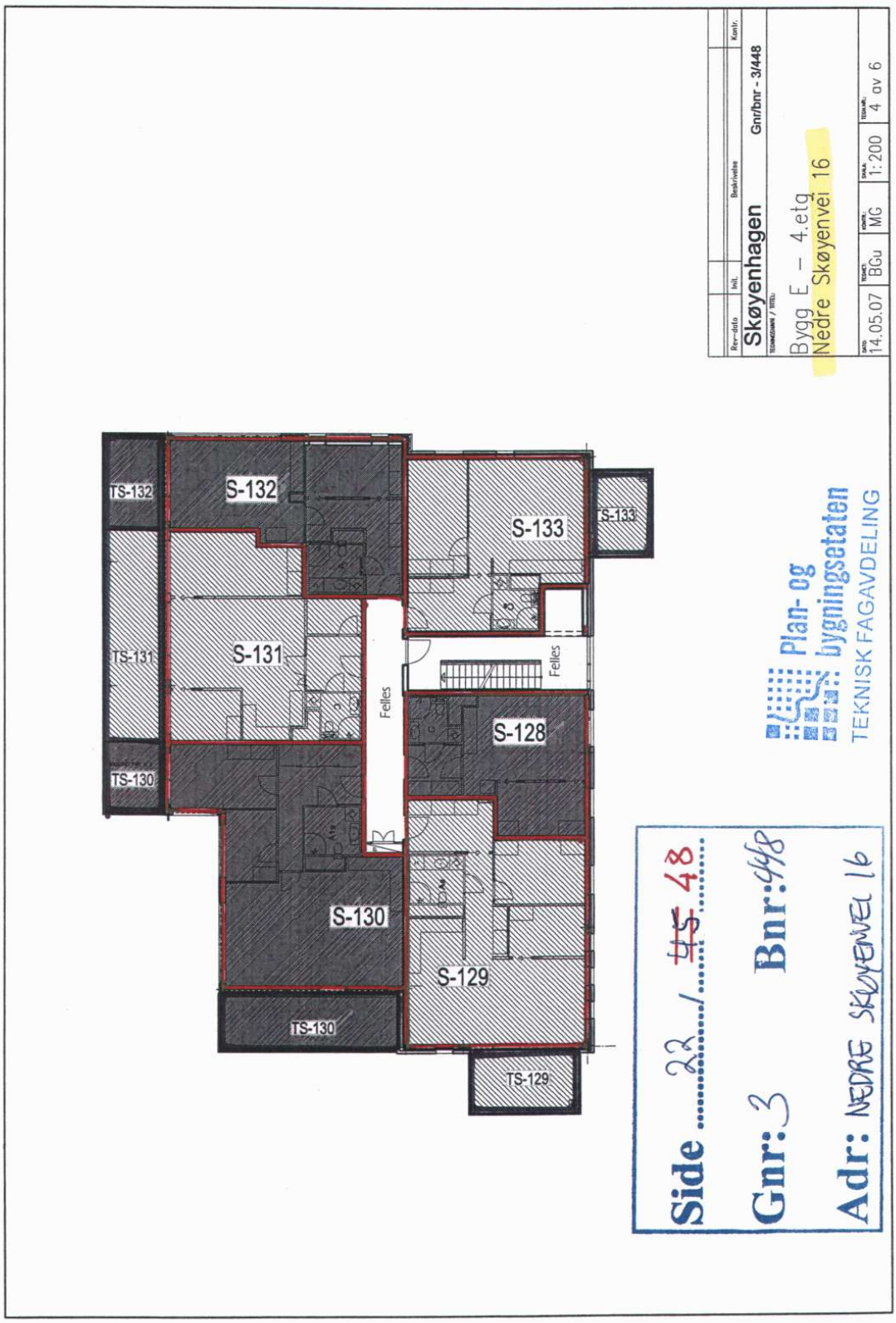

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg D – 5.etg
Nedre Skøyenvei 14
10.05.07
BGu
MG
1:200
5 av 6
Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Felles
Felles
S-101
S-102
S-103
S-104
S-105
S-106
TS-102
TS-103
TS-103
TS-104
TS-105
TS-106
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 17 / 45 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 14

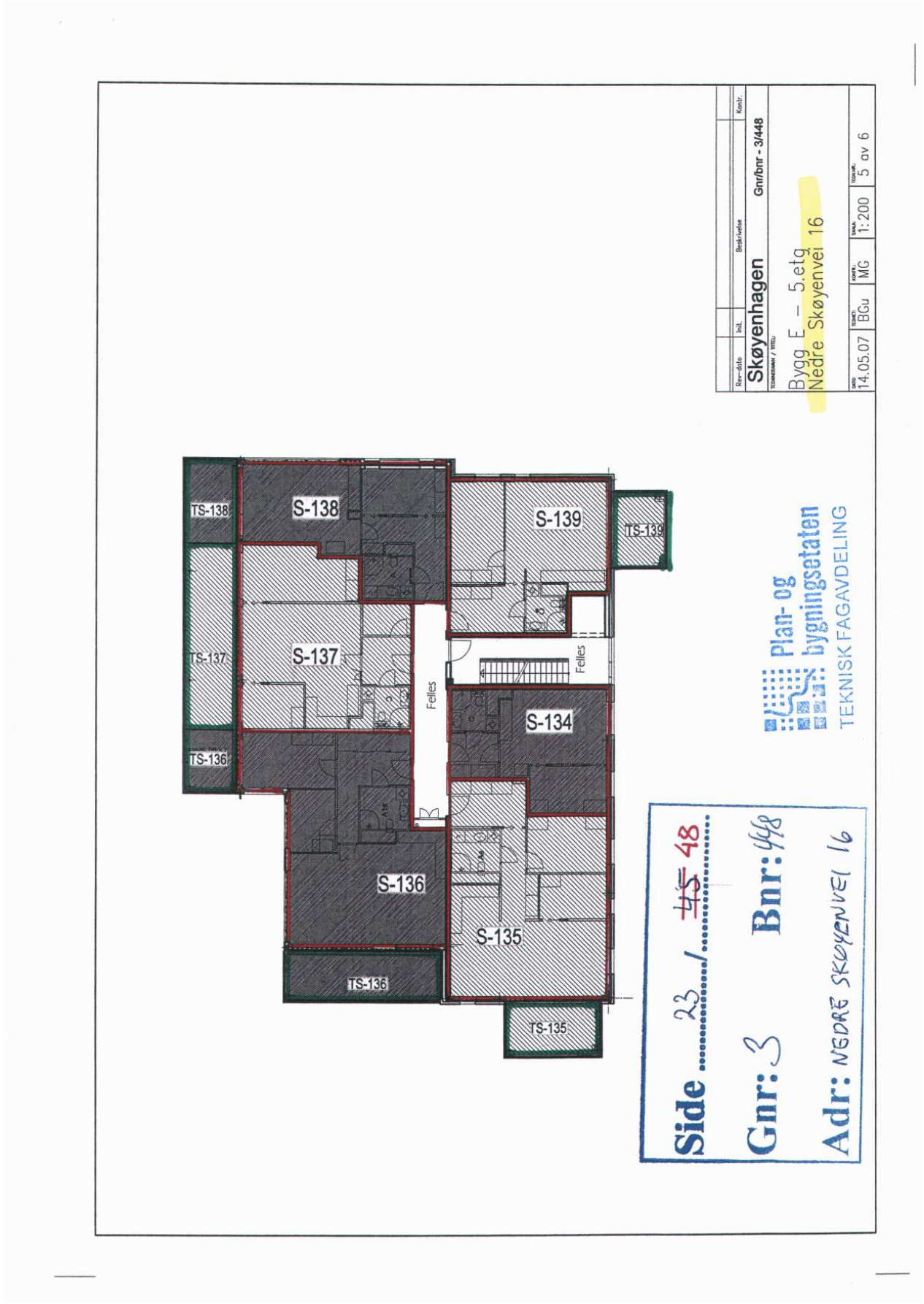

Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg D – 6.etg
Nedre Skøyenvei 14
DATO 10.05.07
TEGN. BGu
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGN.NR. 6 av 6
TS-109
S-109
felles
TS-108
S-108
TS-107
S-107
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 18 / 45 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 14

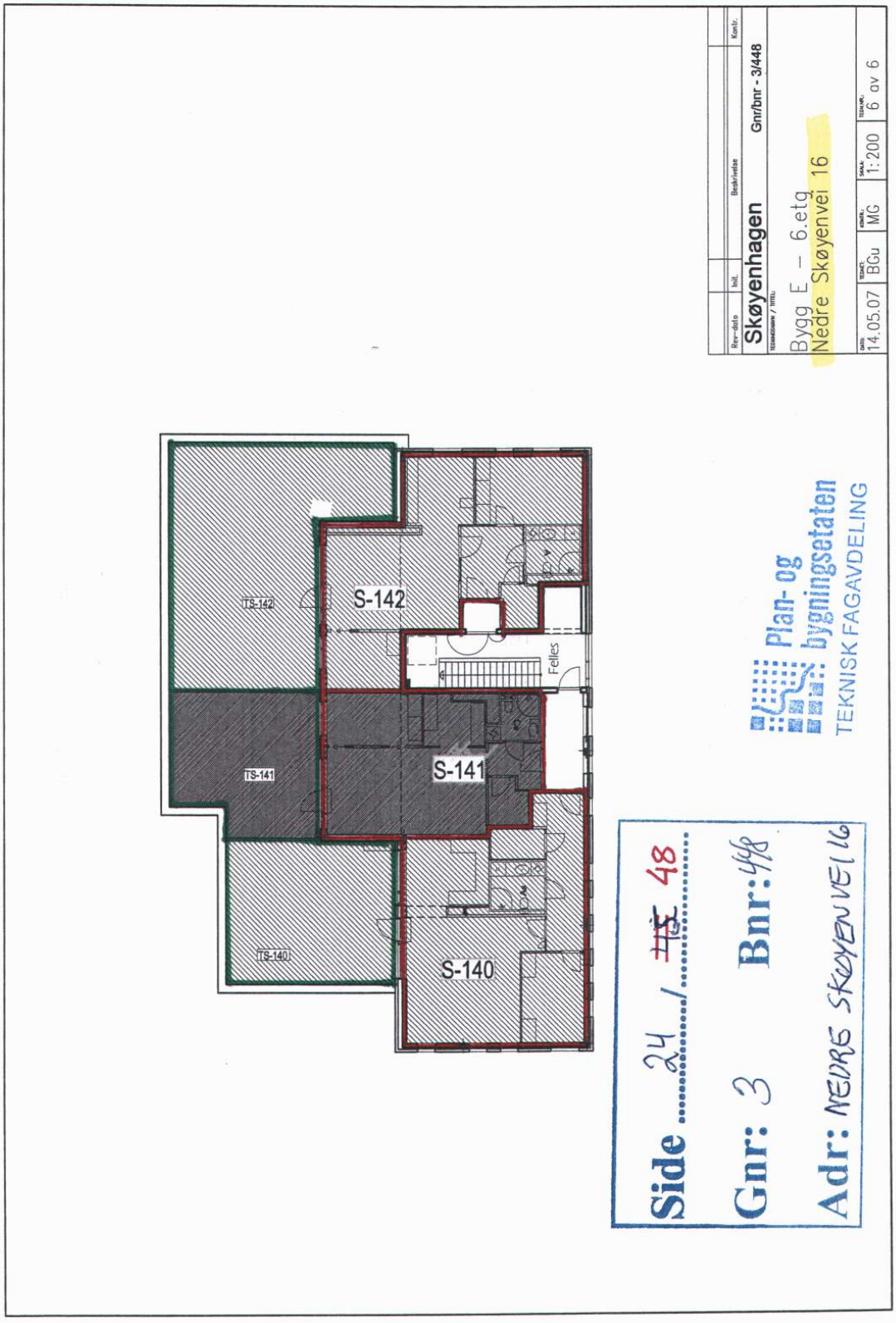

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg E – 1.etg
Nedre Skøyenvei 16
14.05.07
BGu
MG
1:200
1 av 6
S-114
S-115
S-113
S-110
S-112
S-111
TS-114
TS-115
TS-113
TS-112
TS-112
TS-111
Felles
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 19 / 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 16

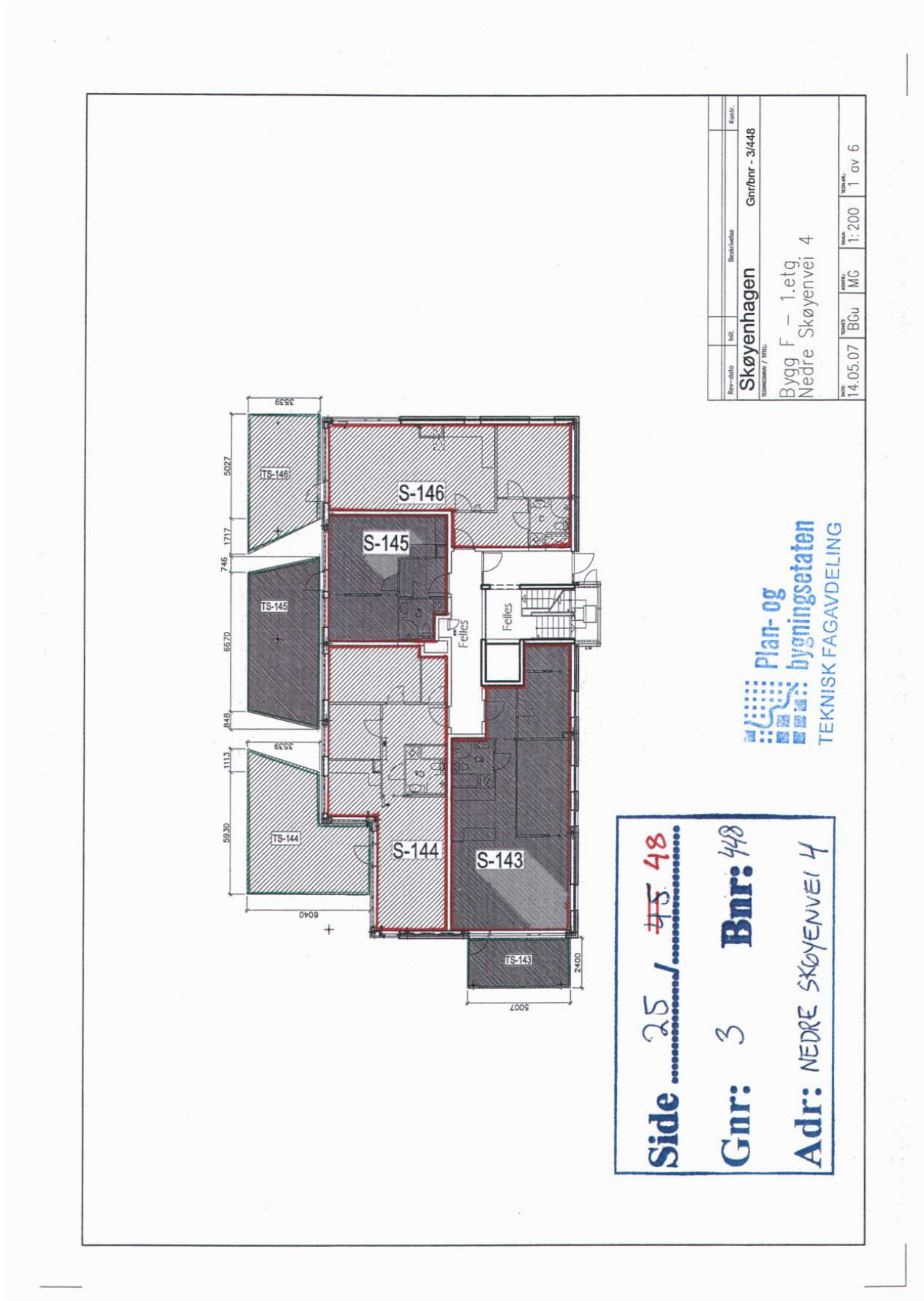

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg E – 2.etg
Nedre Skøyenvei 16
14.05.07
BGu
MG
1:200
2 av 6
TS-120
S-120
S-121
TS-121
TS-119
S-119
Felles
Felles
S -116
TS-118
S-118
S-117
TS-118
TS-117
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 20 / 45 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 16

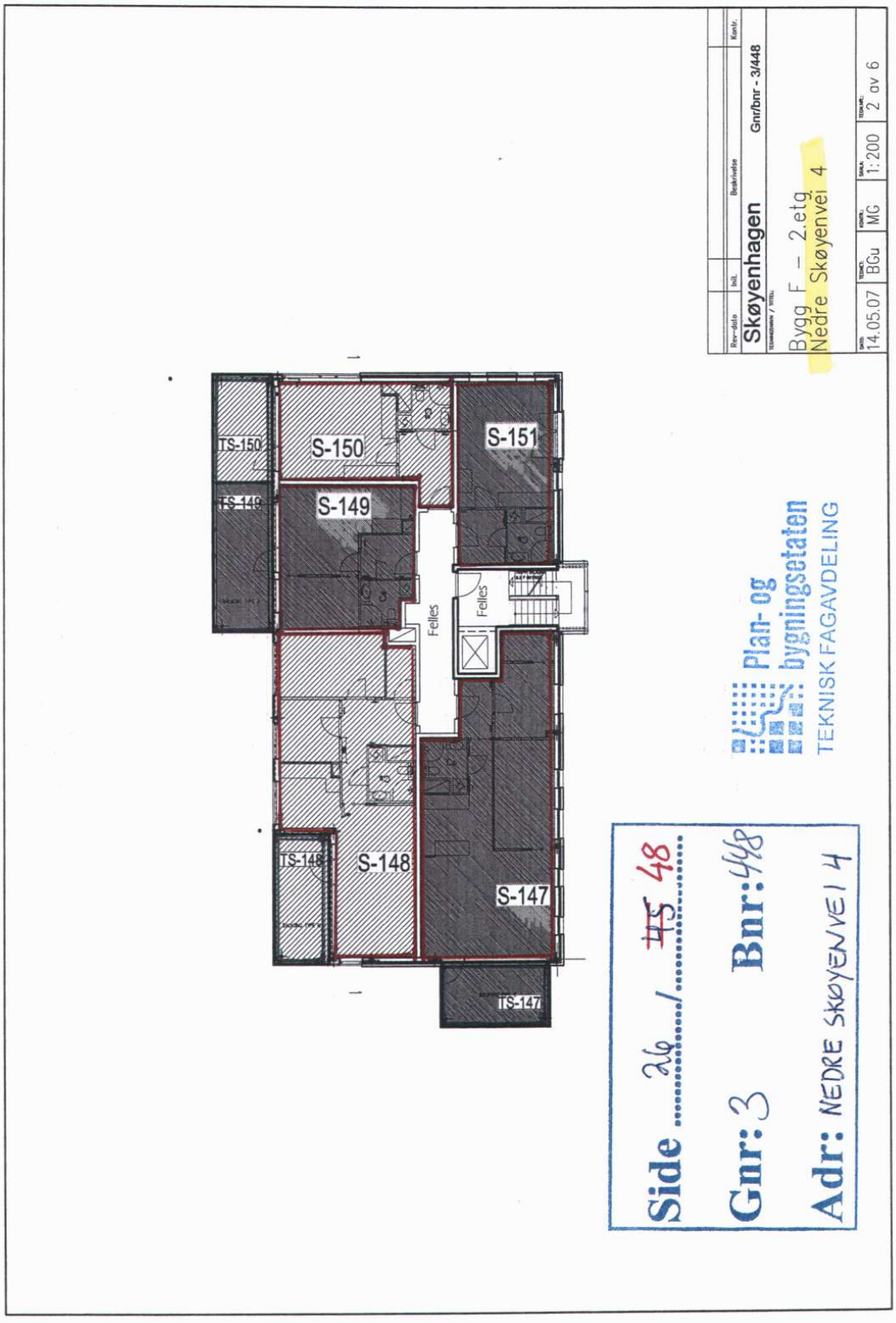

Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg E – 3.etg
Nedre Skøyenvei 16
DATO 14.05.07
TEGN. BGu
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGN.NR. 3 av 6
TS-126
S-126
S-127
TS-127
TS-125
S-125
Felles
Felles
S-122
TS-124
S-124
S-123
TS-124
TS-123
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 21 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 16

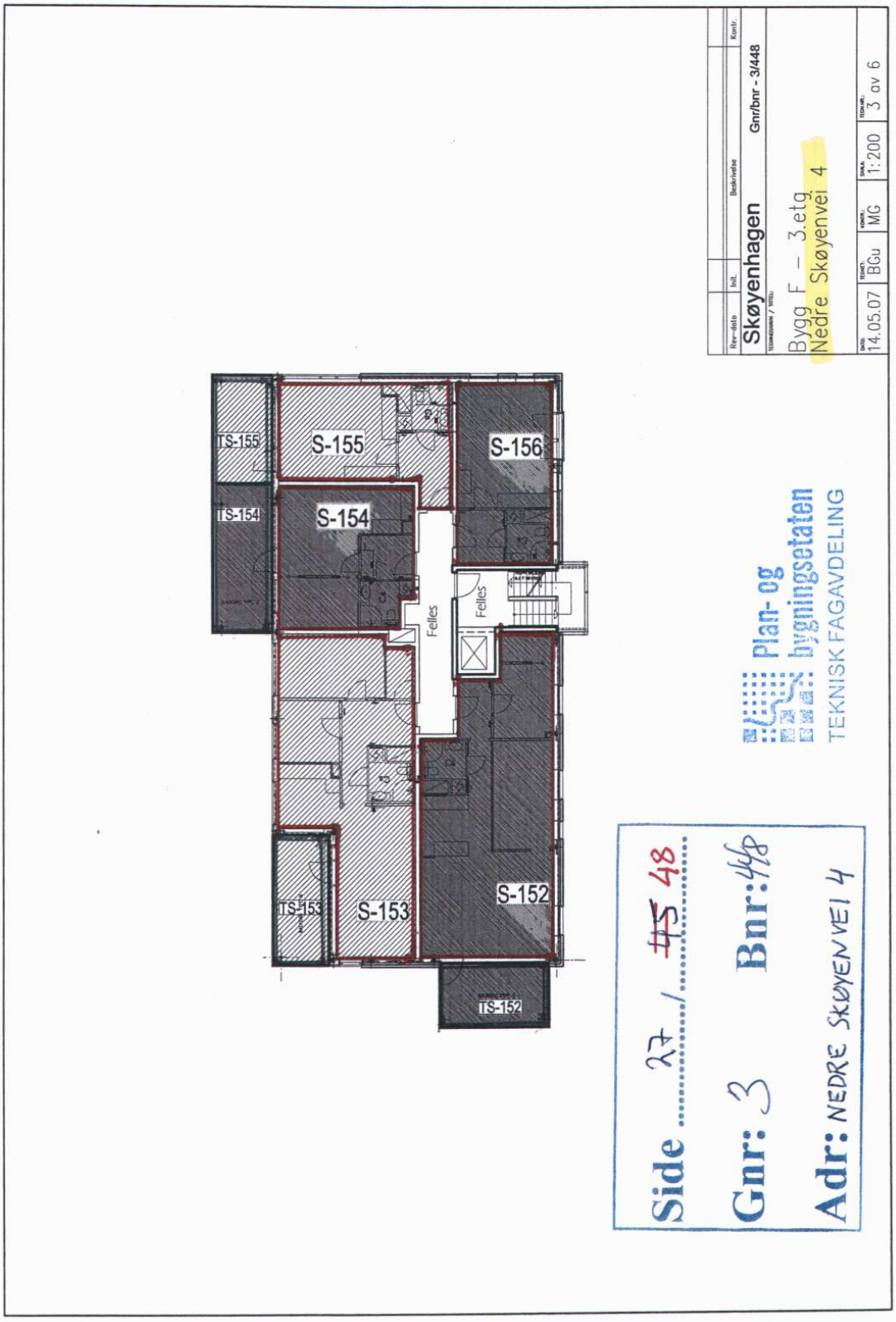

Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg E – 4.etg
Nedre Skøyenvei 16
DATO 14.05.07
TEGN BGu
KONTR MG
SKALA 1:200
TEGNING 4 av 6
TS-132
S-132
S-133
TS-133
TS-131
S-131
Felles
Felles
S-128
TS-130
S-130
S-129
TS-130
TS-129
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 22 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 16

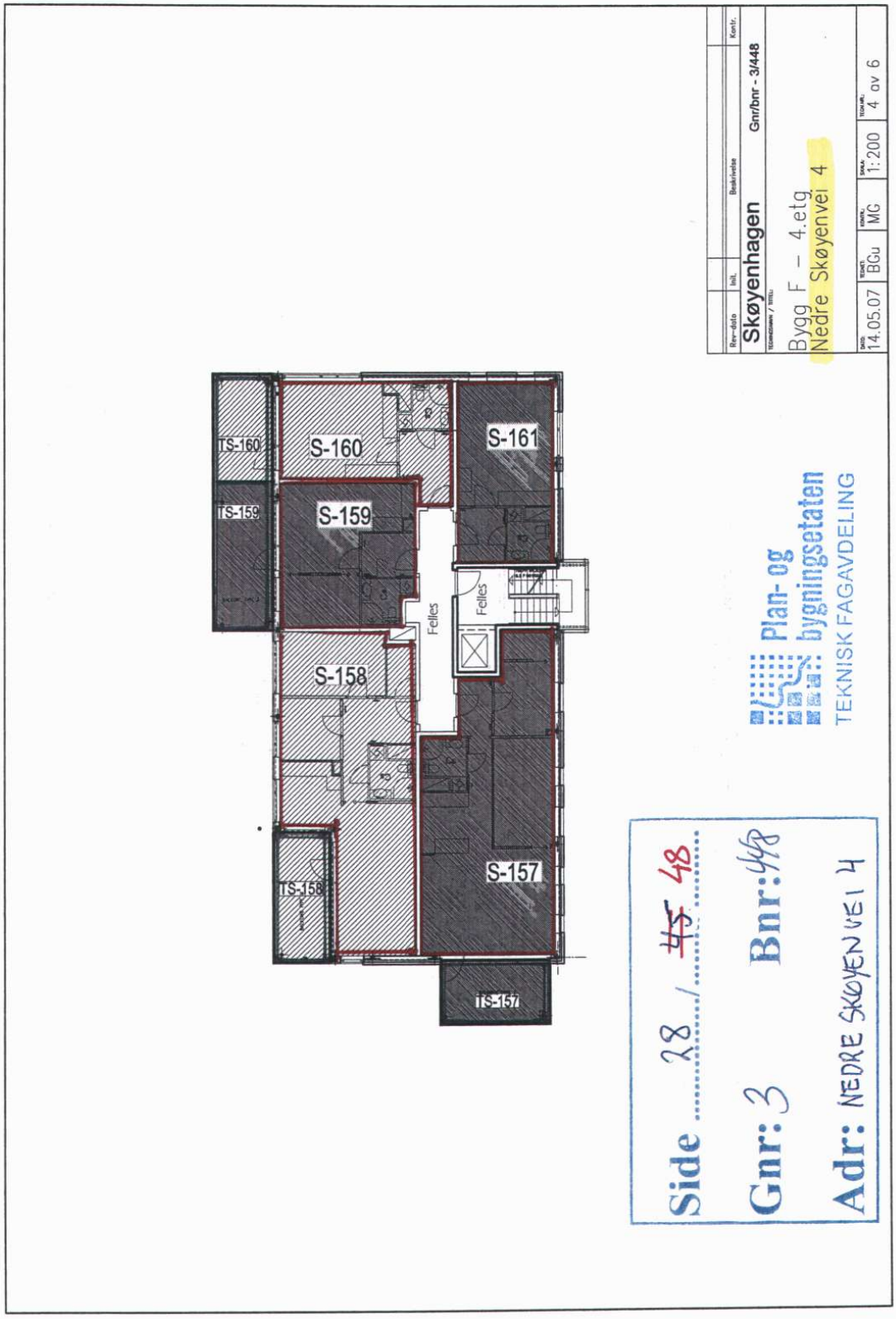

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg E – 5.etg
Nedre Skøyenvei 16
14.05.07
BGu
MG
1:200
5 av 6
TS-138
S-138
S-139
TS-139
TS-137
S-137
Felles
Felles
S-134
TS-136
S-136
S-135
TS-136
TS-135
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 23 / 45 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 16

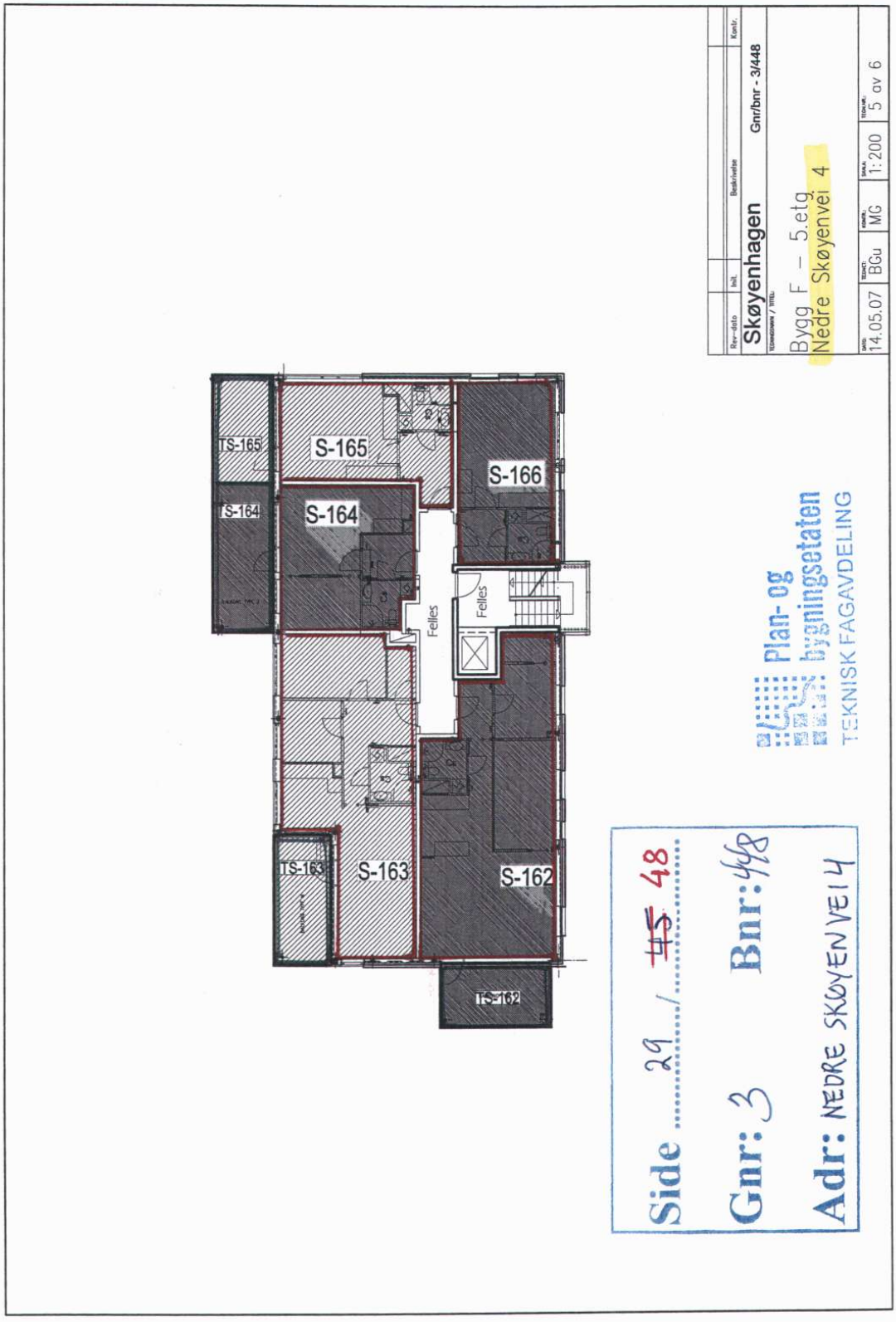

Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg E – 6.etg
Nedre Skøyenvei 16
DATO: 14.05.07
TEGN: BGu
KONTR: MG
SKALA: 1:200
TEGNING: 6 av 6
S-142
S-141
S-140
TS-142
TS-141
TS-140
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 24 / 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 16

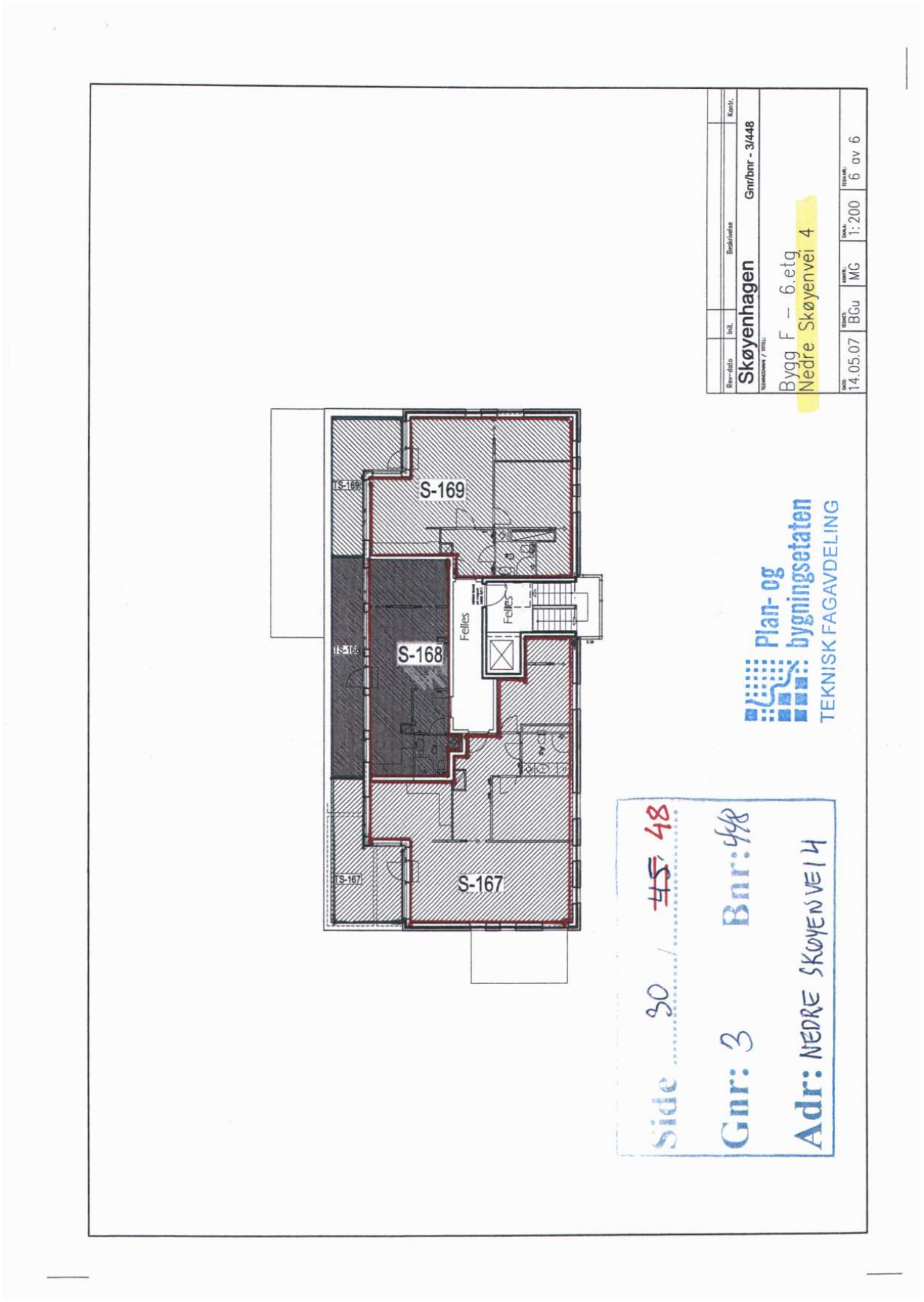

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg F – 1.etg.
Nedre Skøyenvei 4
14.05.07
BGu
MC
1:200
1 av 6
S-146
S-145
S-144
S-143
TS-146
TS-145
TS-144
TS-143
Felles
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 25 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 4

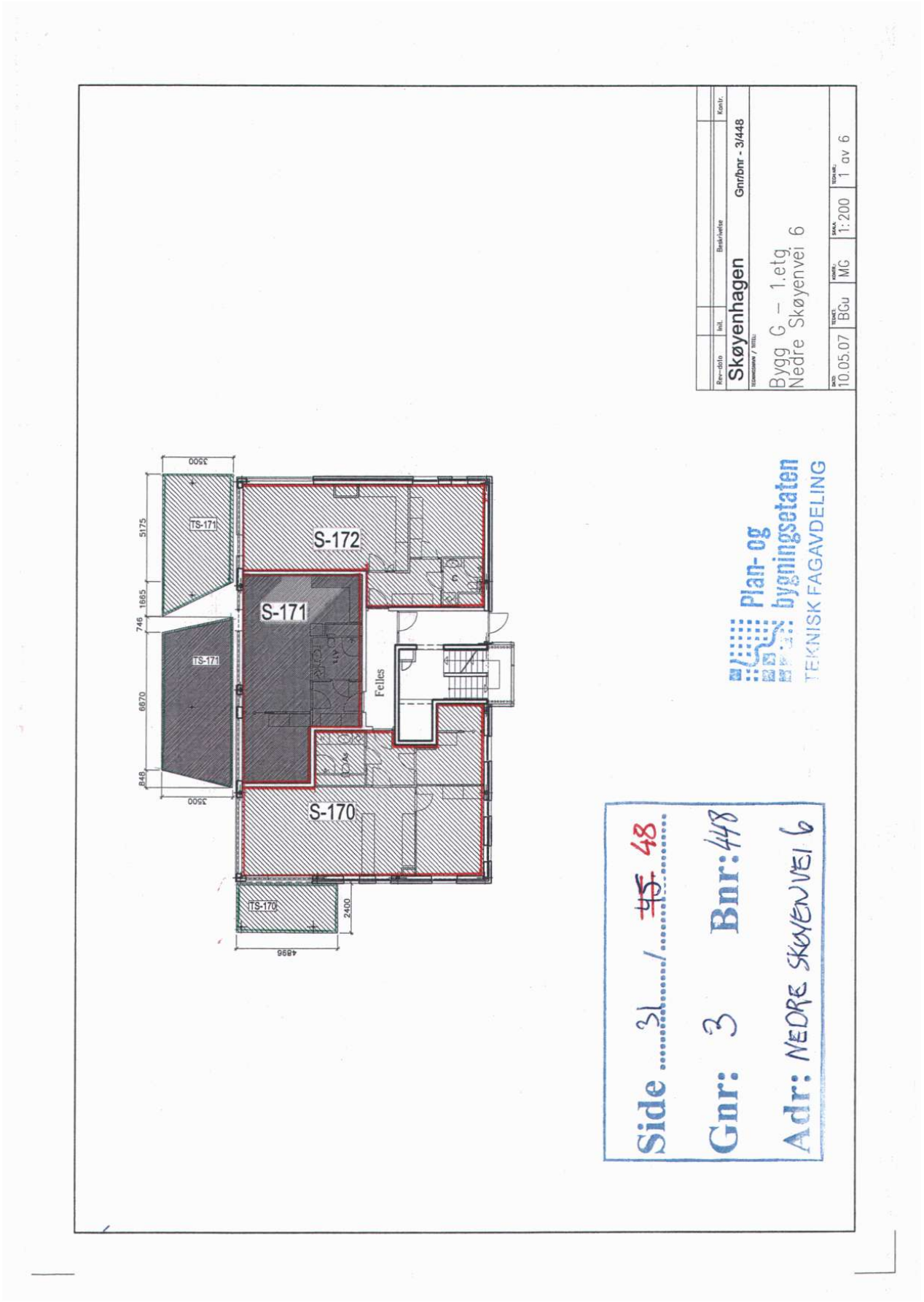

TS-150
S-150
S-151
TS-149
S-149
Felles
Felles
TS-148
S-148
S-147
TS-147
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg F – 2.etg
Nedre Skøyenvei 4
14.05.07
BGu
MG
1:200
2 av 6
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 26 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 4

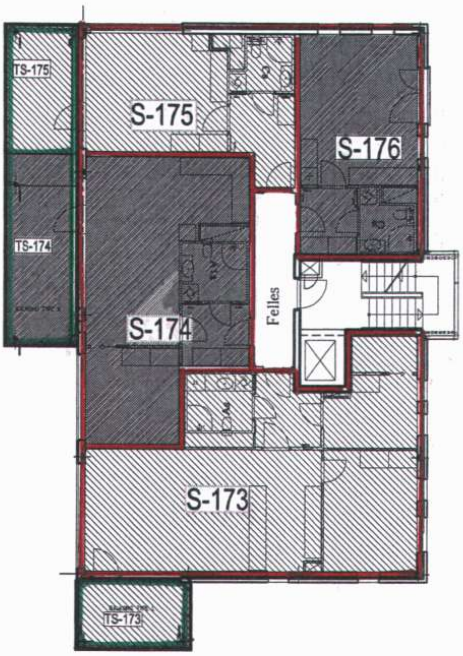

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg F – 3.etg
Nedre Skøyenvei 4
14.05.07
BGu
MG
1:200
3 av 6
TS-155
S-155
S-156
TS-154
S-154
Felles
Felles
TS-153
S-153
S-152
TS-152
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 27 / 45 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 4


Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg F – 4.etg
Nedre Skøyenvei 4
14.05.07
BGu
MG
1:200
4 av 6
TS-160
S-160
S-161
TS-159
S-159
Felles
Felles
S-158
S-157
TS-158
TS-157
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 28 / 45 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 4


Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg F – 5.etg
Nedre Skøyenvei 4
14.05.07
BGu
MG
1:200
5 av 6
TS-165
S-165
S-166
TS-164
S-164
Felles
Felles
TS-163
S-163
S-162
TS-162
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 29 / 48
Gnr: 3 Bnr: 48
Adr: NEDRE SKØYENVEI 4


Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg F – 6.etg
Nedre Skøyenvei 4
14.05.07
BGu
MG
1:200
6 av 6
S-169
S-168
S-167
TS-169
TS-168
TS-167
Felles
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 30 / 45 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 4


Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg G – 1.etg.
Nedre Skøyenvei 6
DATO
10.05.07
TEGN.
BGu
KONTR.
MG
SKALA
1:200
TEGNING
1 av 6
S-172
S-171
S-170
TS-171
TS-171
TS-170
Felles
3500
5175
1665
746
6870
848
3500
2400
4856
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 31 / 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 6



Ber.dato | Init. | Beskrivelse | Kontr.

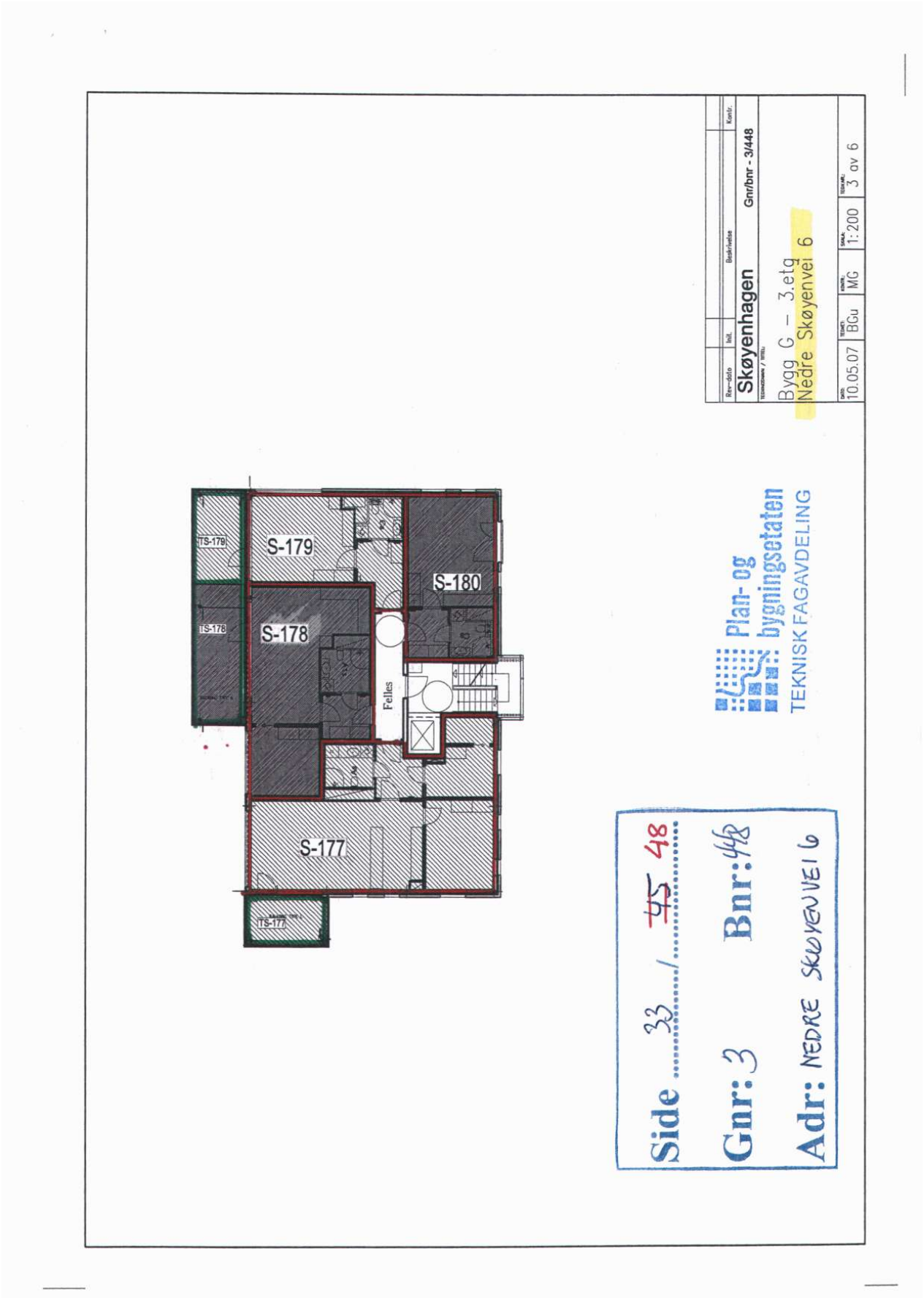
Skøyenhagen Gnr/bnr - 3/448

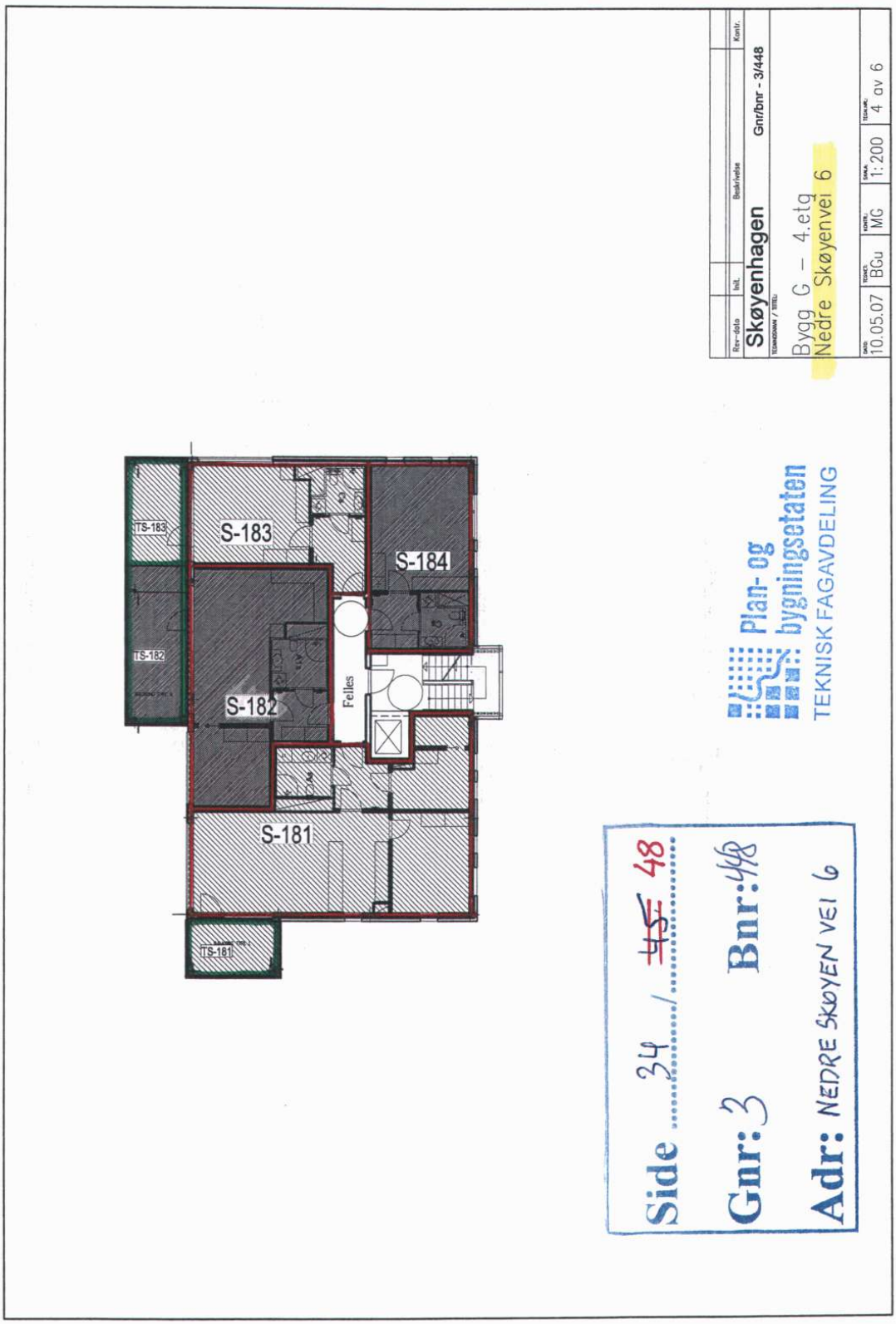
Bygg G – 2.etg
Nedre Skøyenvei 6

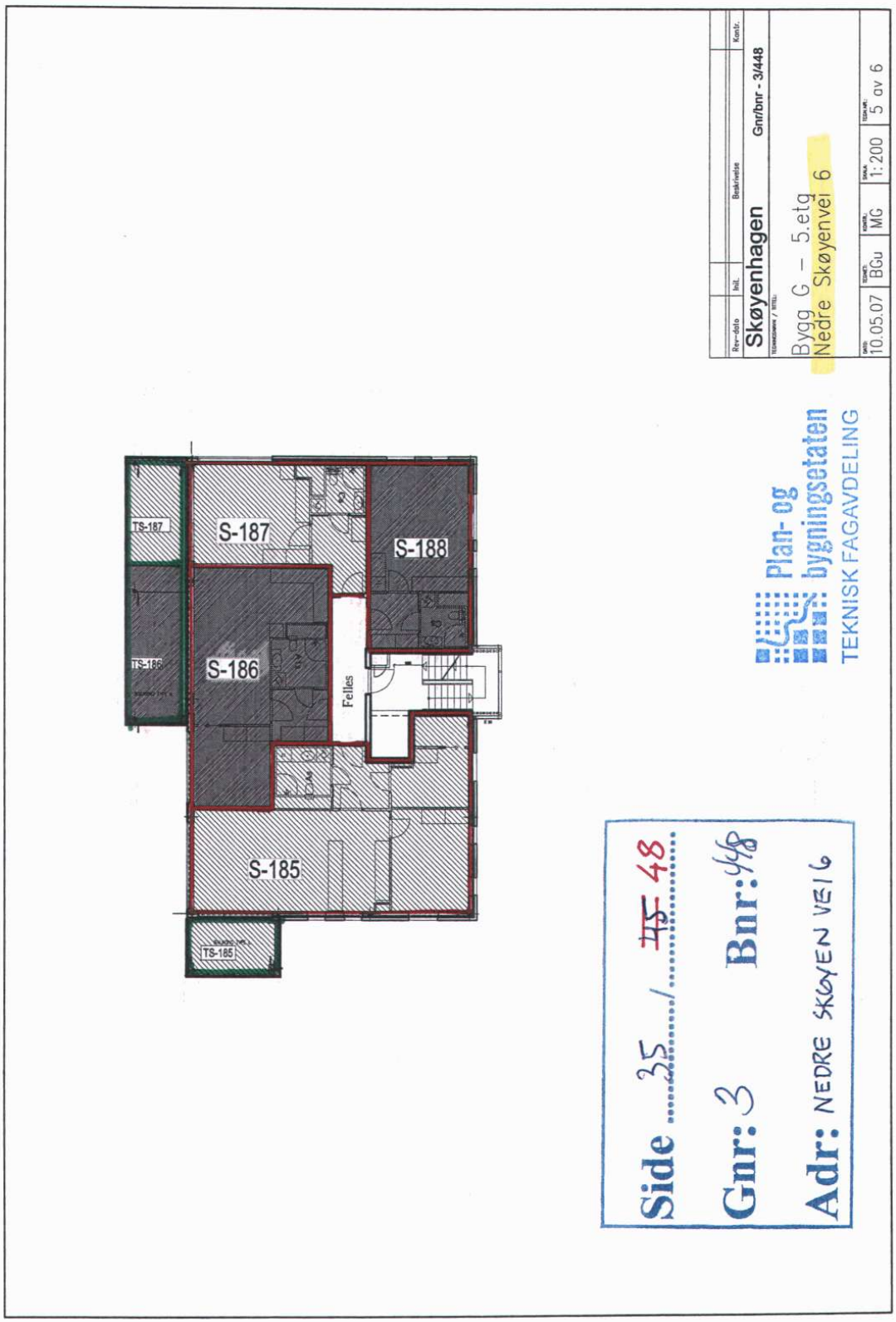
DATO 10.05.07 | TEGN. BGu | KONTR. MG | MÅLEST. 1:200 | TEGNINGSNR. 2 av 6

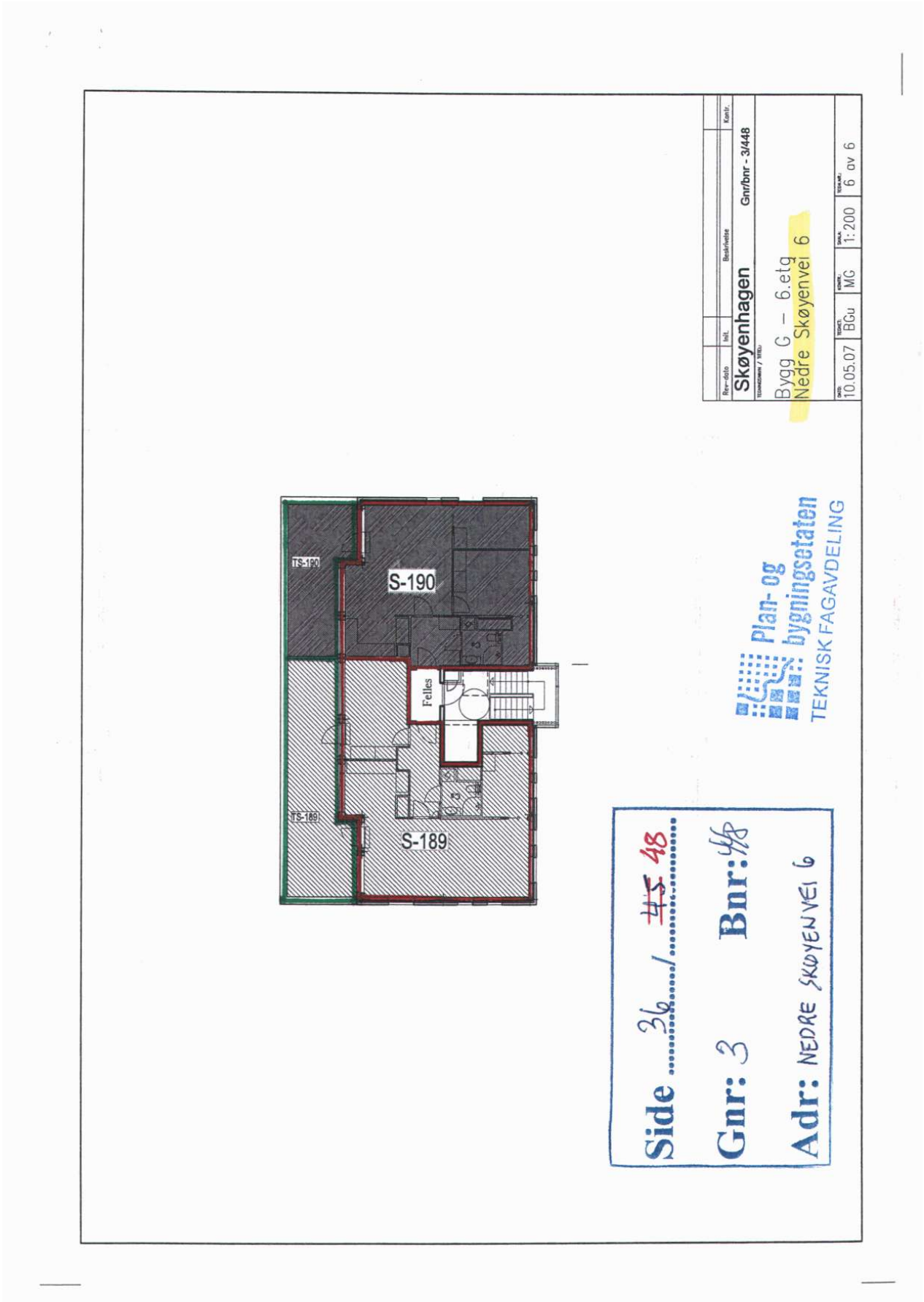
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

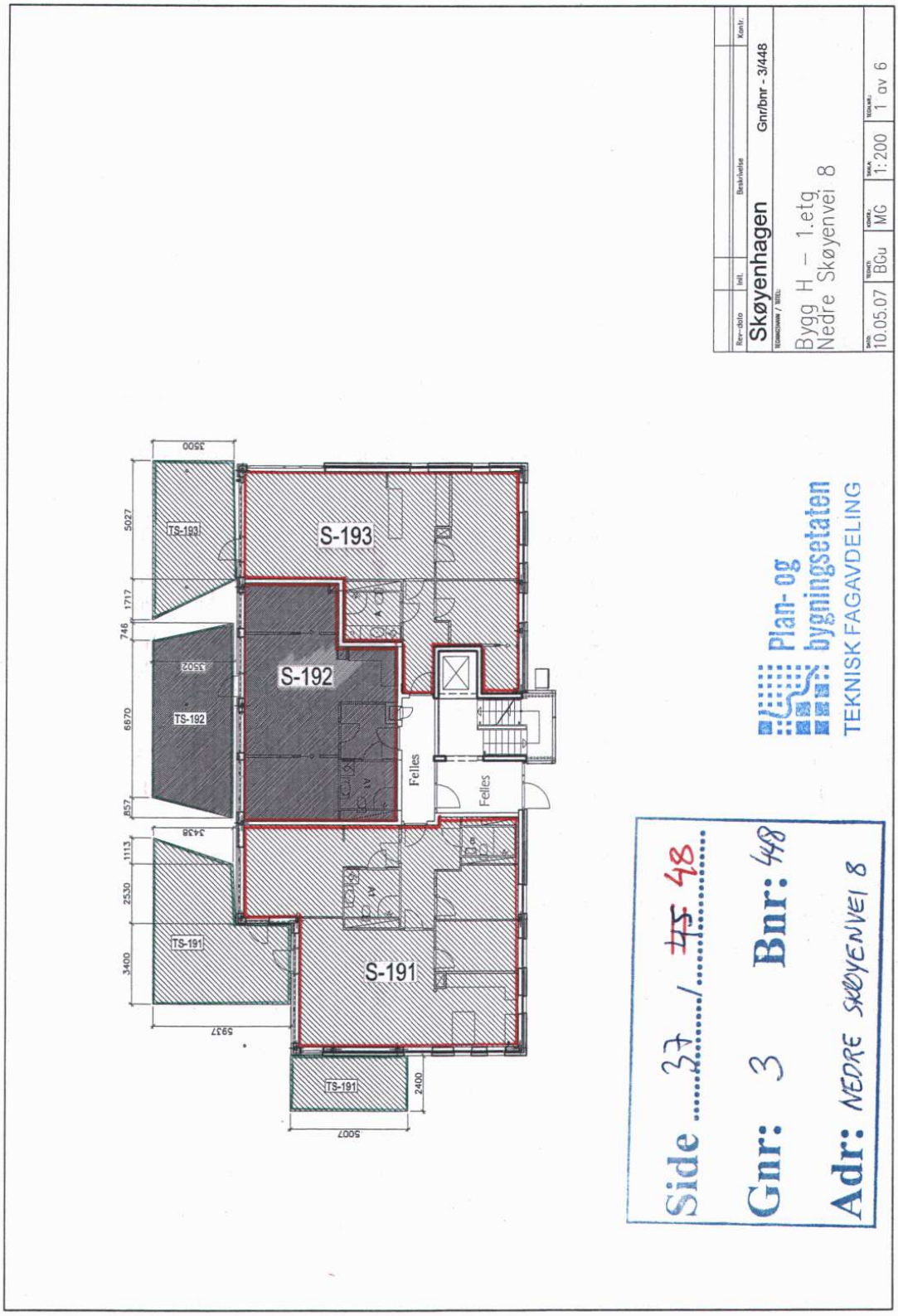
Side 32 / ~~45~~ 48
Gnr: 3 Bnr: 448
NEDRE SKØYENVEI 6

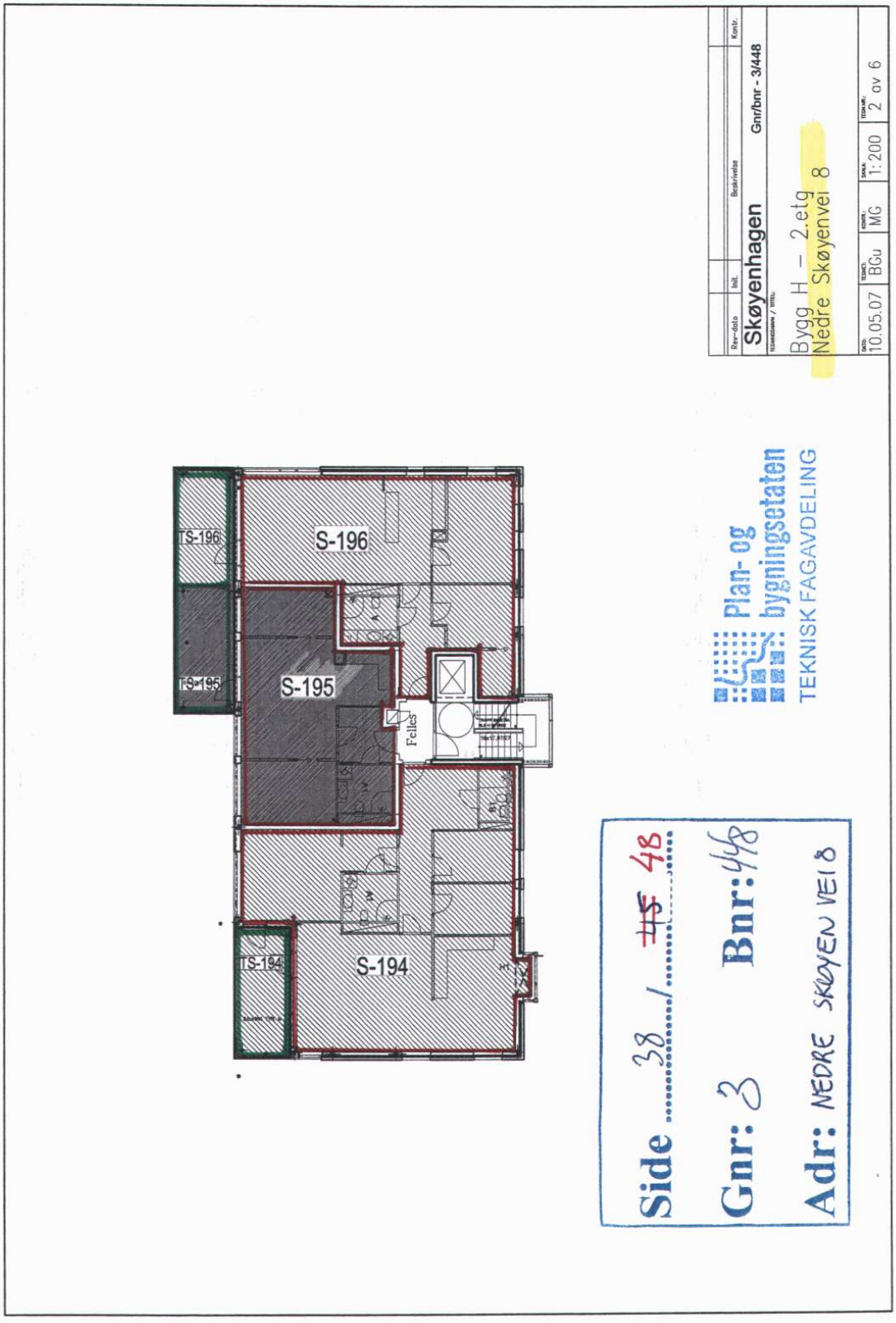

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg G – 3.etg
Nedre Skøyenvei 6
10.05.07
BGu
MG
1:200
3 av 6
S-179
S-180
S-178
S-177
TS-179
TS-178
TS-177
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 33 / 45 48
Gnr: 3
Bnr: 48
Adr: NEDRE SKØYENVEI 6

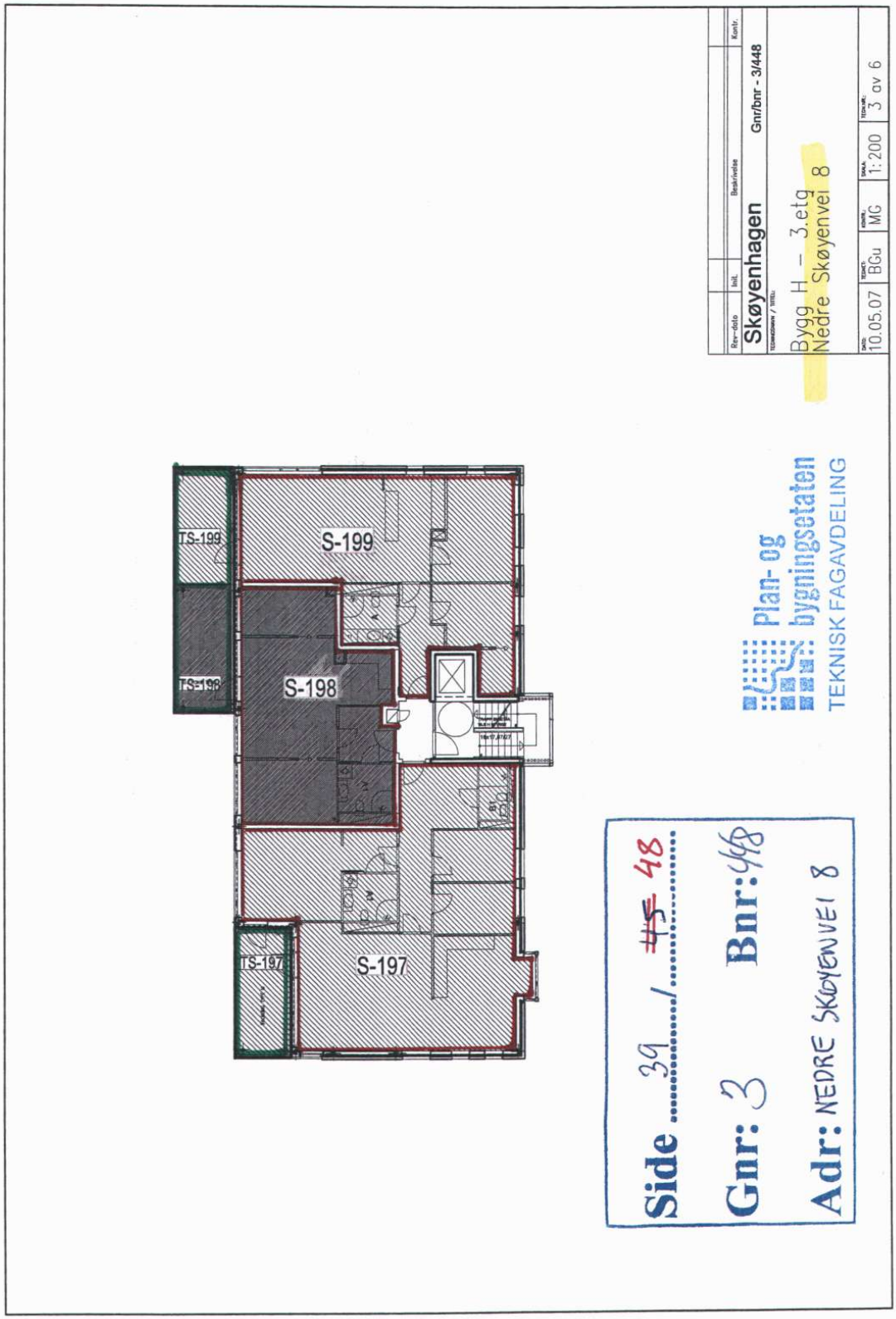

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg G – 4.etg
Nedre Skøyenvei 6
10.05.07
BGu
MG
1:200
4 av 6
S-183
S-184
S-182
S-181
TS-183
TS-182
TS-181
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 34 / ~~45~~ 48
Gnr: 3
Bnr: 48
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 6

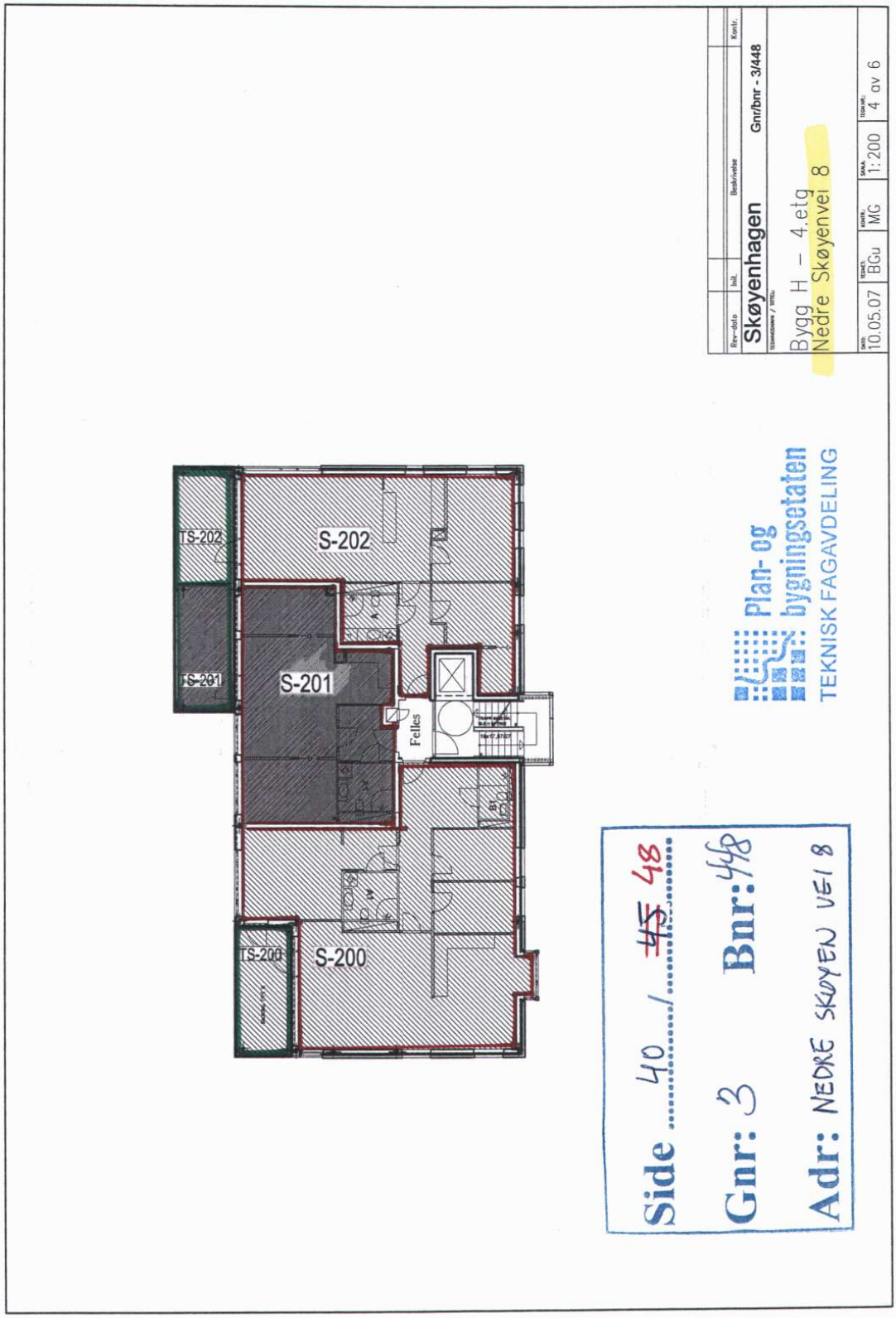

Rev--dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg G – 5.etg
Nedre Skøyenvei 6
DATO 10.05.07
TEGN. BGu
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGN.NR. 5 av 6
S-187
S-188
S-186
S-185
TS-187
TS-186
TS-185
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 35 / 48
Gnr: 3
Bnr: 48
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 6

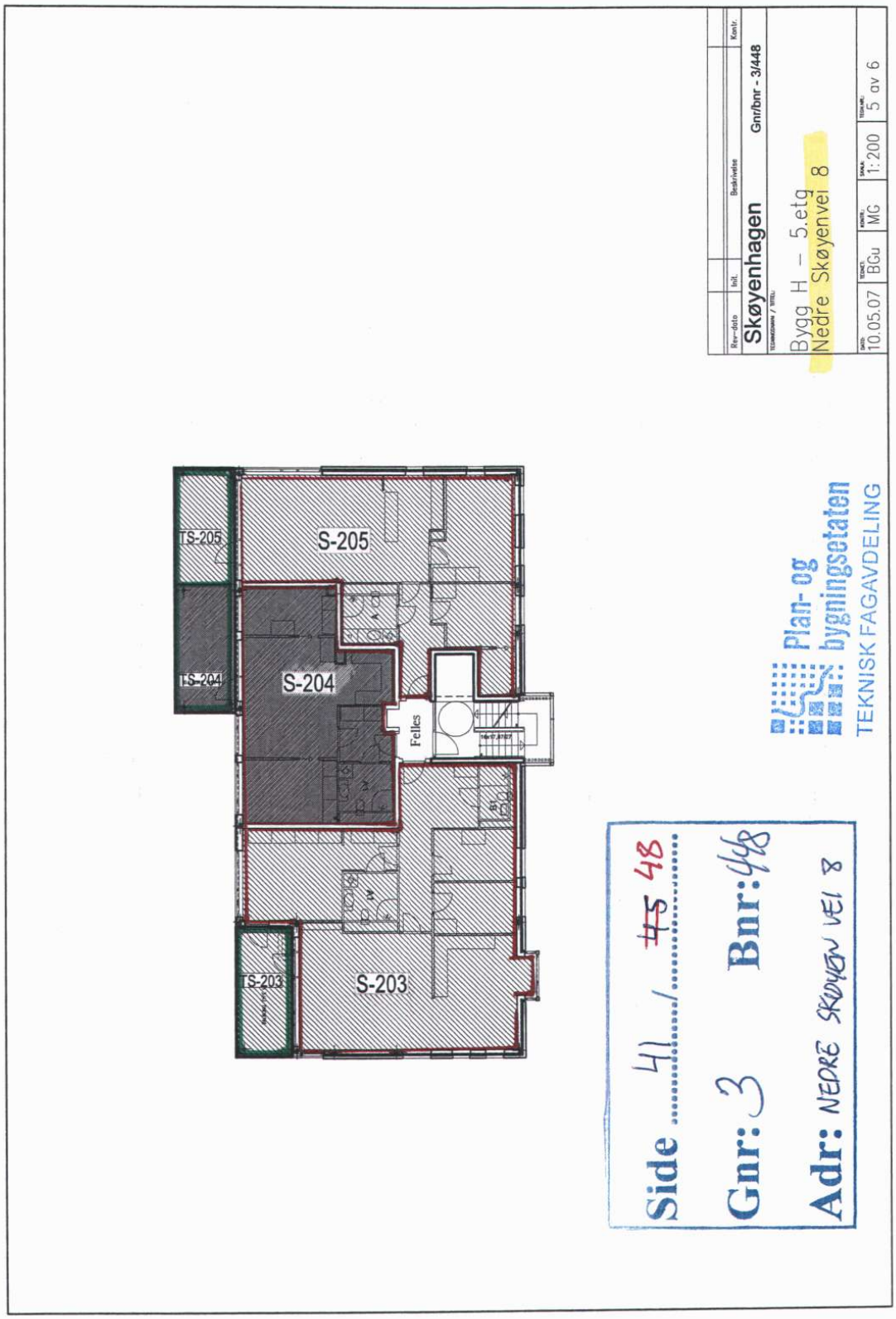

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg G – 6.etg
Nedre Skøyenvei 6
10.05.07
BGu
MG
1:200
6 av 6
S-190
TS-190
Felles
S-189
TS-189
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 36 / 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 6

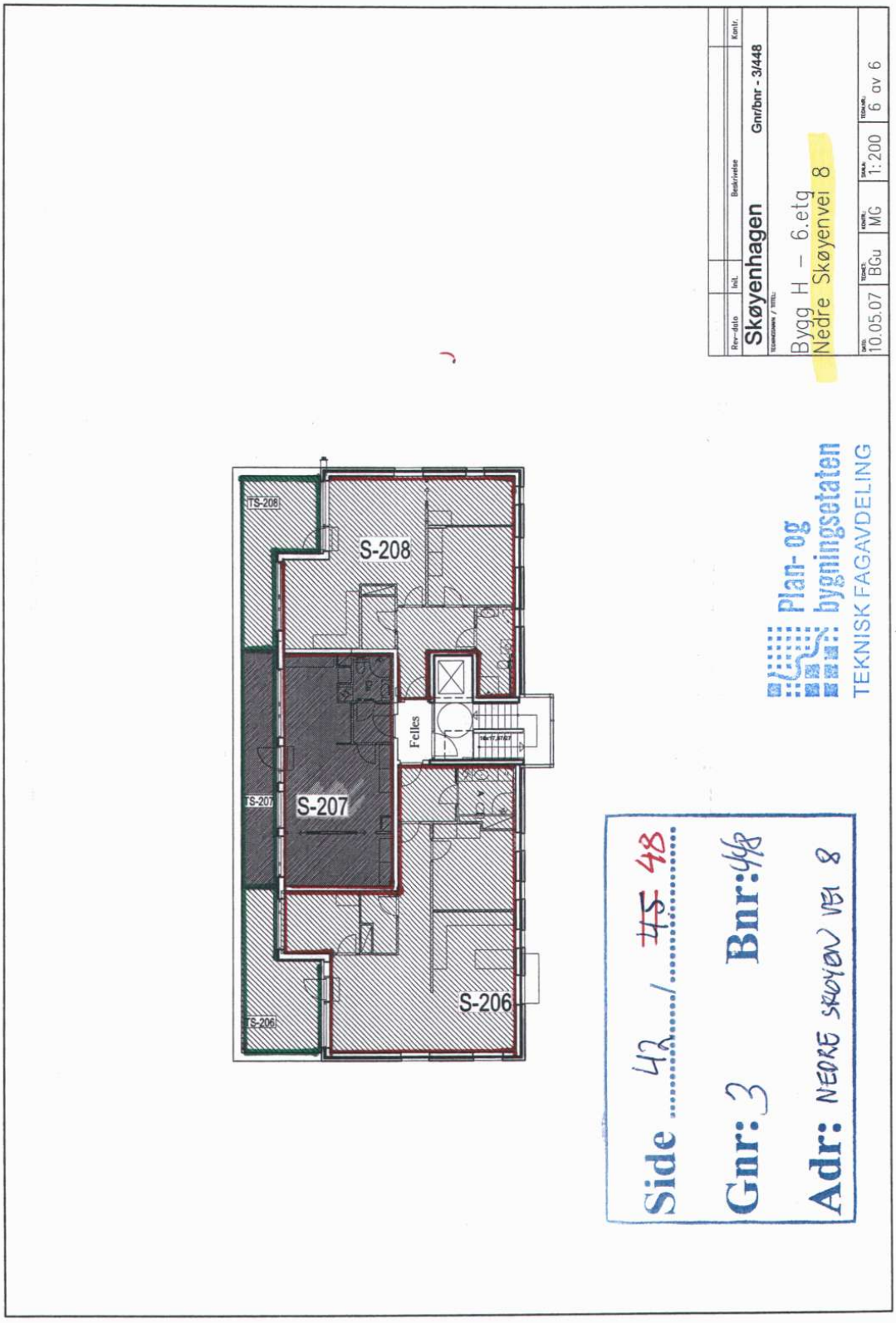

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg H – 1.etg
Nedre Skøyenvei 8
10.05.07
BGu
MG
1:200
1 av 6
S-193
S-192
S-191
TS-193
TS-192
TS-191
TS-191
Felles
Felles
3500
5027
1717
746
3507
6670
857
3438
1113
2530
3400
5937
2400
5007
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side ....27...../ 48
Gnr: 3 Bnr: 48
Adr: NEDRE SKØYENVEI 8


Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg H – 2.etg
Nedre Skøyenvei 8
DATO 10.05.07
TEGN. BGu
KONTR. MG
SKALA 1:200
TEGNING 2 av 6
S-196
S-195
S-194
TS-196
TS-195
TS-194
Felles
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 38 / 45 48
Gnr: 3 Bnr: 48
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 8

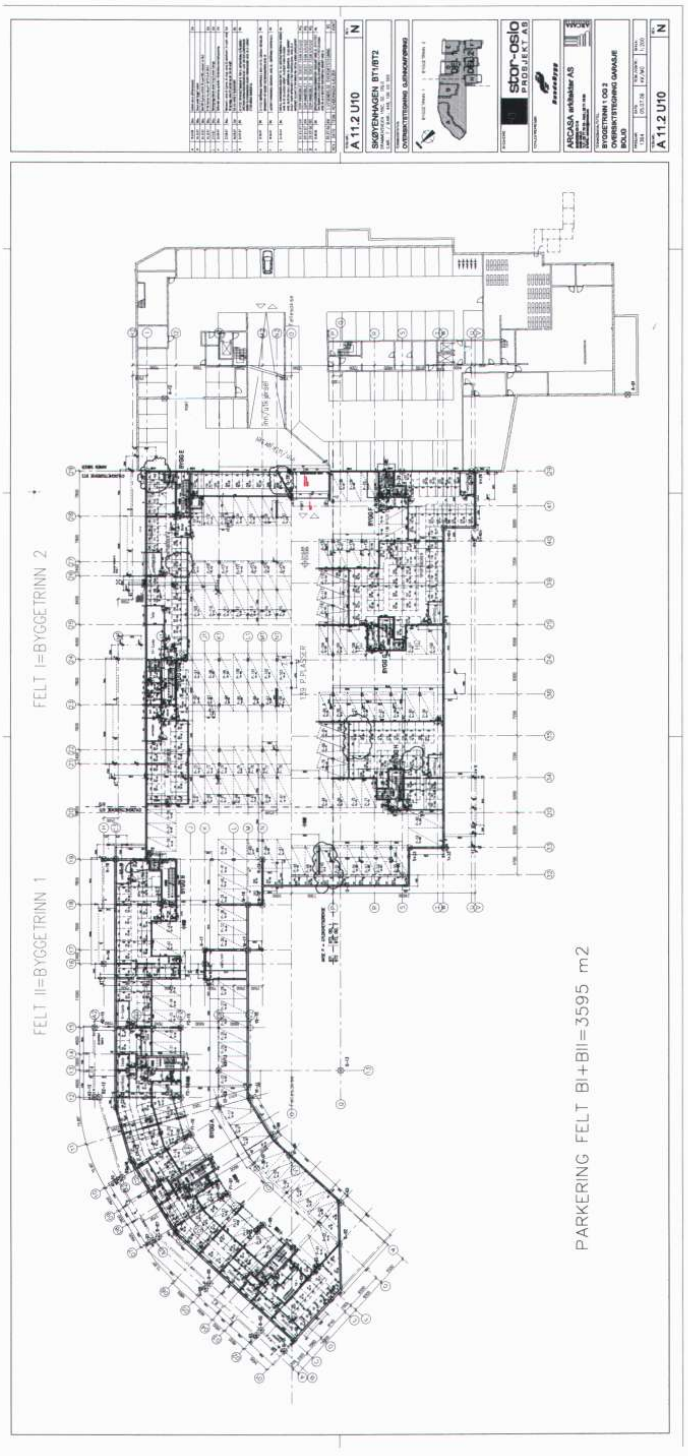

Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg H – 3.etg
Nedre Skøyenvei 8
10.05.07
BGu
MG
1:200
3 av 6
TS-199
S-199
TS-198
S-198
TS-197
S-197
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 39 / ~~45~~ 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYENVEI 8


Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg H – 4.etg
Nedre Skøyenvei 8
10.05.07
BGu
MC
1:200
4 av 6
TS-202
S-202
TS-201
S-201
Felles
TS-200
S-200
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 40 / 45 48
Gnr: 3 Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 8

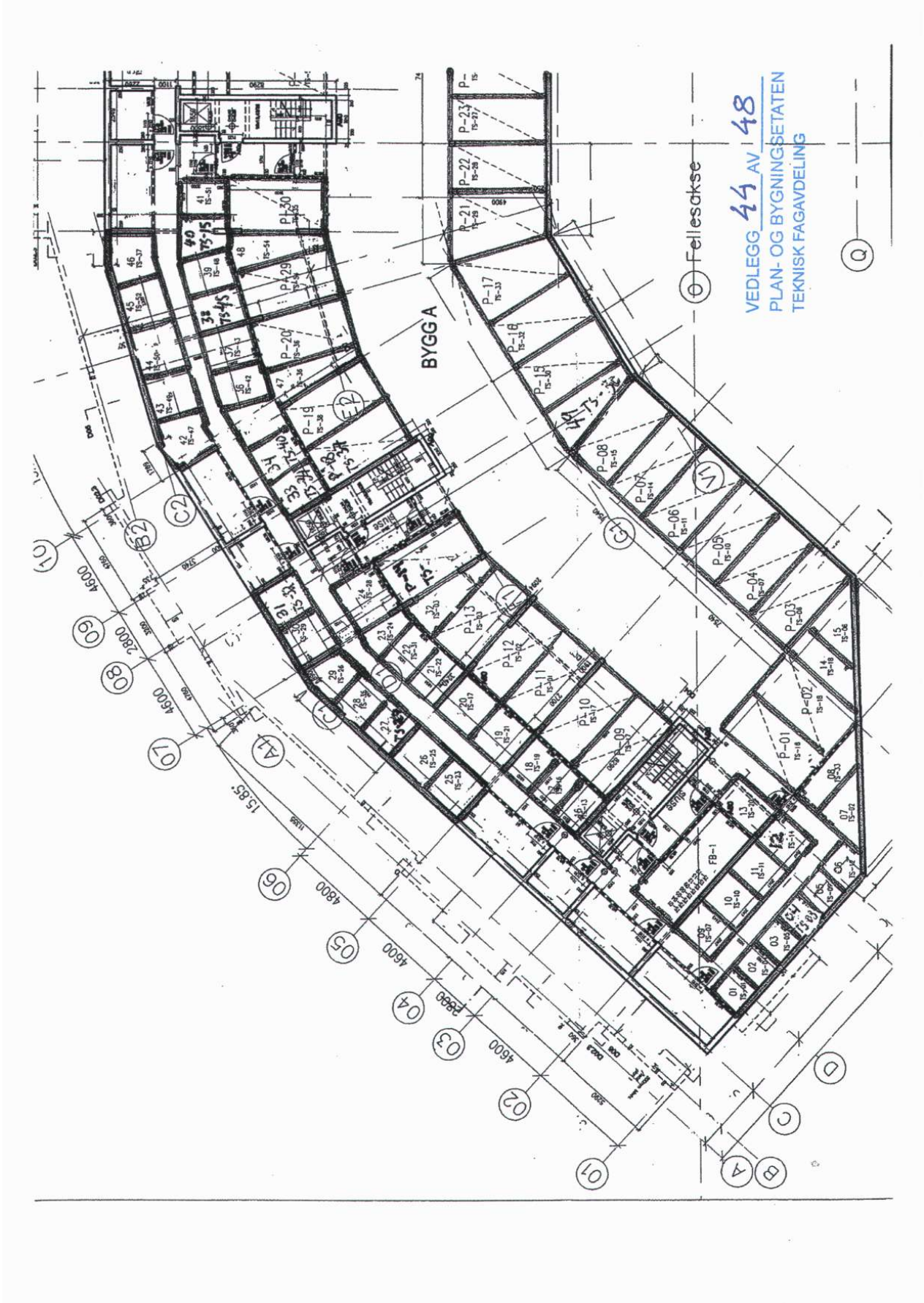

Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg H – 5.etg
Nedre Skøyenvei 8
DATO 10.05.07
TEGN. BGu
KONTR. MC
SKALA 1:200
TEGNE NR. 5 av 6
S-205
TS-205
S-204
TS-204
Felles
S-203
TS-203
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Side 41 / 48
Gnr: 3
Bnr: 448
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 8


Rev-dato
Init.
Beskrivelse
Kontr.
Skøyenhagen
Gnr/bnr - 3/448
Bygg H – 6.etg
Nedre Skøyenvei 8
DATO 10.05.07
TEGN BGu
KONTR MC
SKALA 1:200
TEGNING 6 av 6
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
S-208
S-207
S-206
Felles
TS-208
TS-207
TS-206
Side 42 / 45 48
Gnr: 3 Bnr: 48
Adr: NEDRE SKØYEN VEI 8

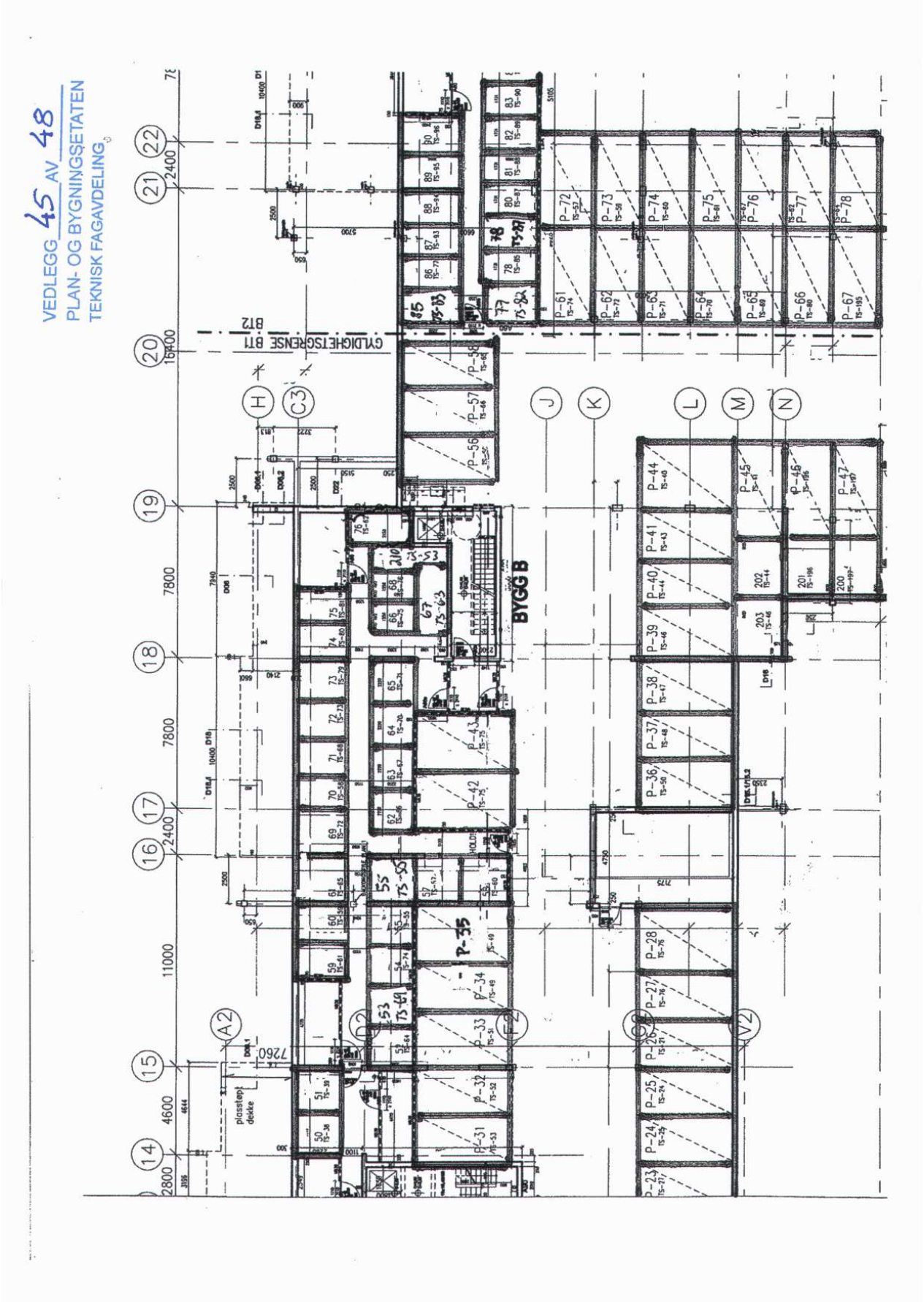
VEDLEGG 43 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

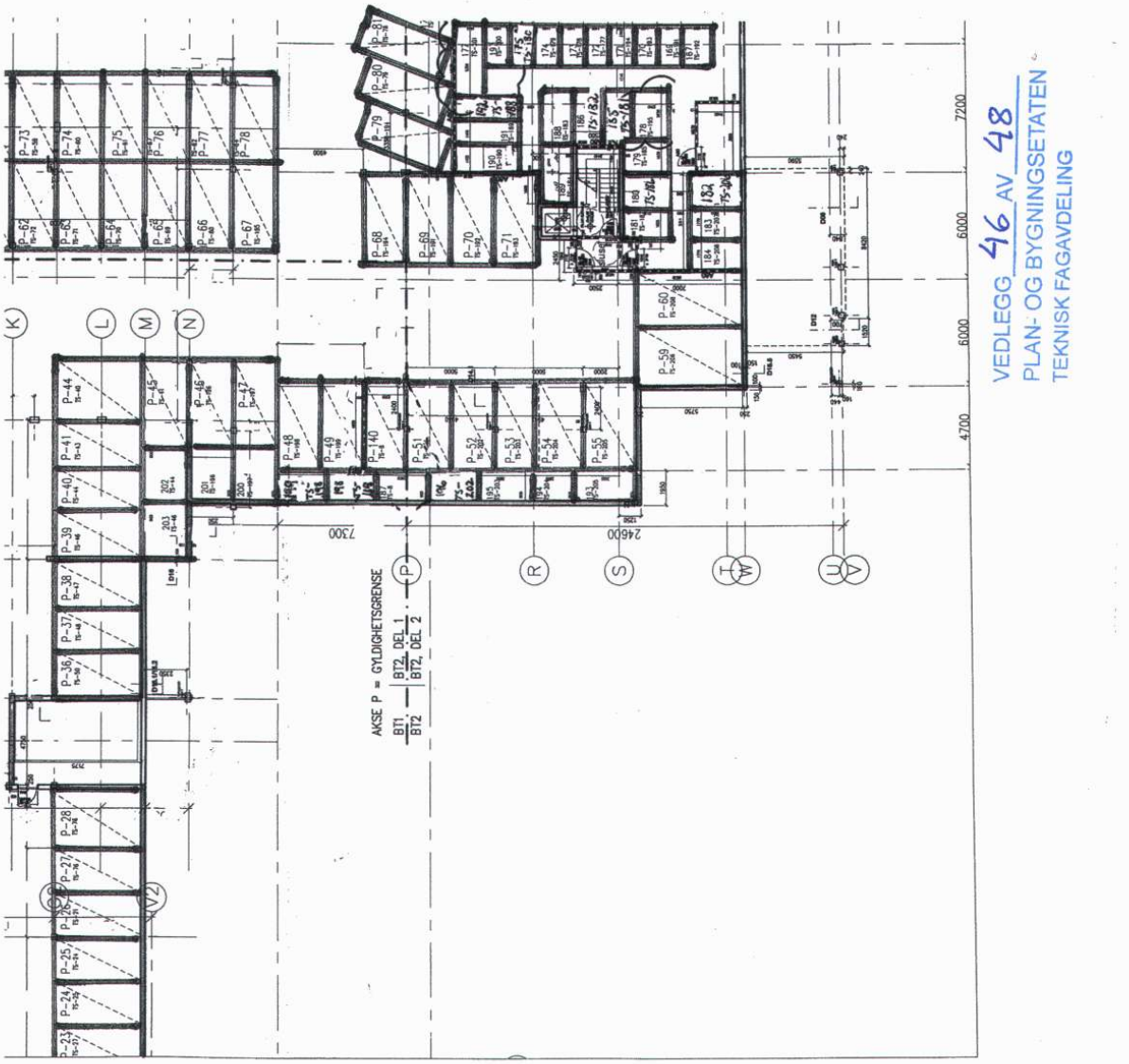


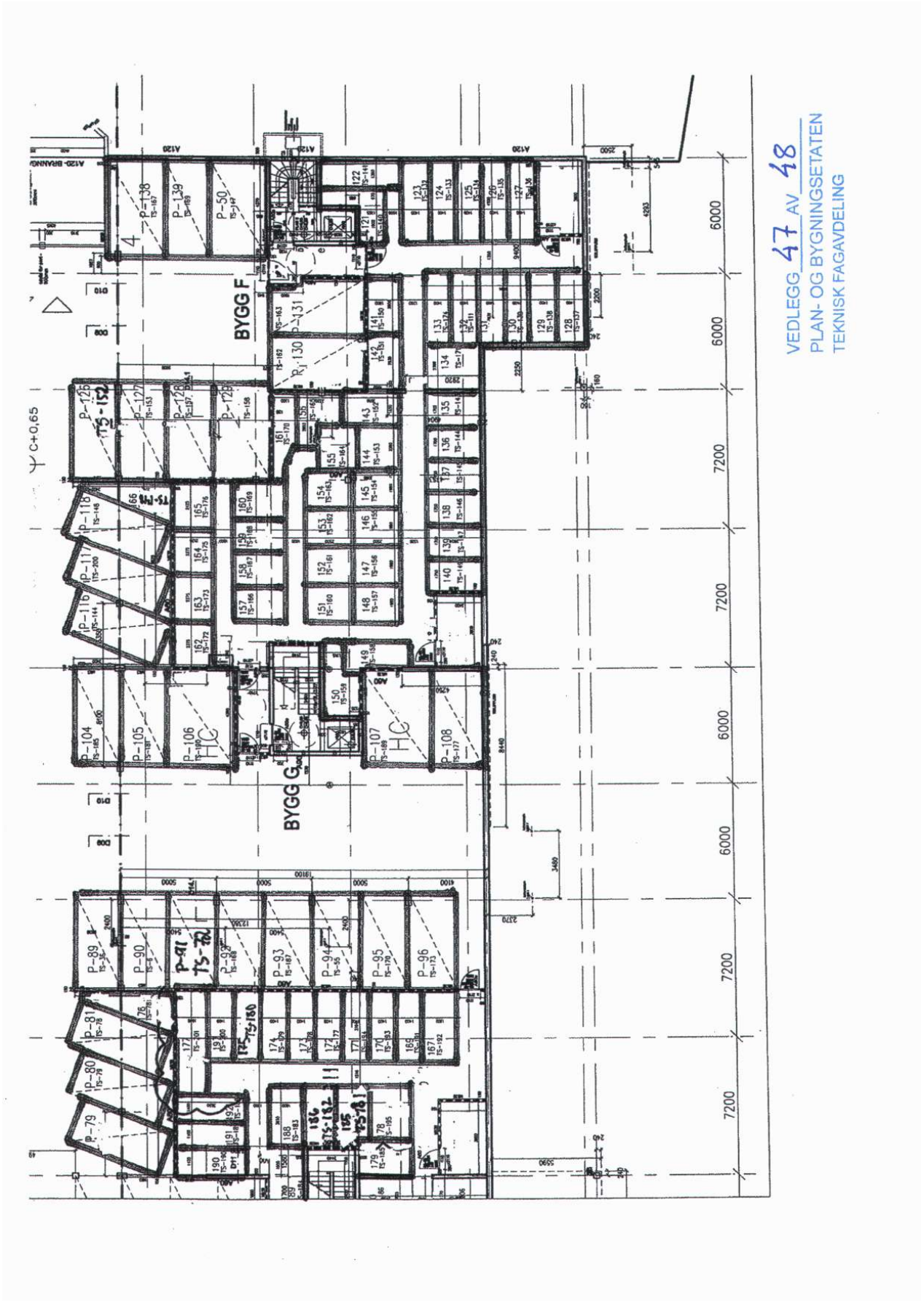
Samletegning av vedleggene 44-48 av 48

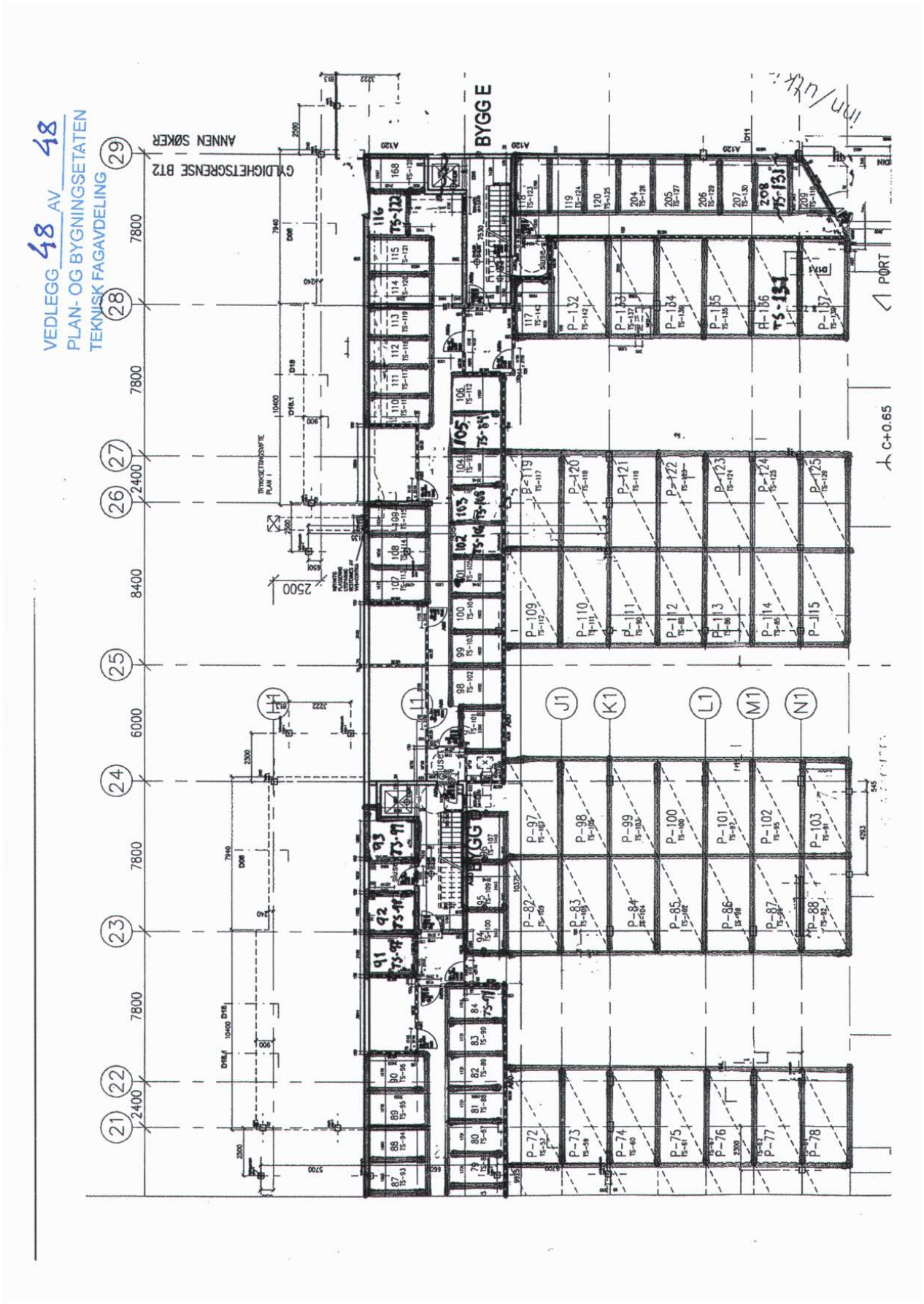

BYGG A
Fellesakse
VEDLEGG 44 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 45 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 46 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
AKSE P = GYLDIGHETSGRENSE
BT1
BT2
BT2, DEL 1
BT2, DEL 2
7300
24600
7200
6000
6000
4700


BYGG F
BYGG G
VEDLEGG 47 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

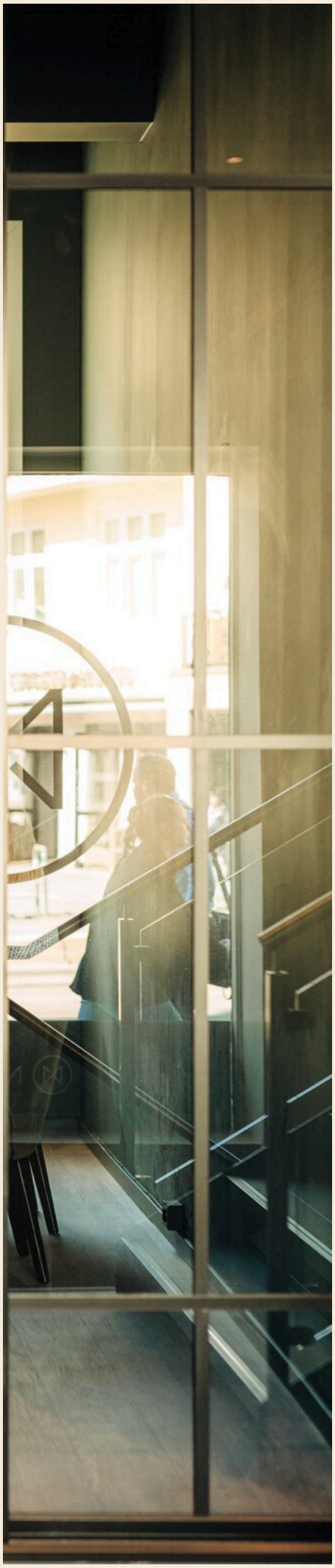

VEDLEGG 48 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
BYGG E
ANNEN SØKER
GYLDIGHETSGRENSE BT2
PORT
C+0.65
2500

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0136/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Skøyen vei 16 0276 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 448, snr 120 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: