NORDVIK

Skøyen terrasse 32

3 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skøyen terrasse 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.07.2026







Nøkkelinformasjon

Eksklusiv & gjennomgående toppleilighet i «Gullrekka». Vidstrakt utsikt, to solrike terrasser, garasjeplass, heis & peis

Prisantydning	**17 500 000,-**
Omkostninger	**445 490,-**
Totalpris	**18 222 236,-**
Fellesgjeld	**276 746,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 066,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skøyen Terrasse 32 - En svært lekker 4-roms toppleilighet med heisadkomst, usjenert utsyn, fjordgløtt og svært gode solforhold.

Flott, gjennomgående planløsning med terrasse på hver side og et fantastisk lysinnslipp gjennom store vindusflater.

Leiligheten er usjenert beliggende i det som er kjent som «gullrekka» for dette prosjektet

- Heisadkosmt til leilighetsplan og garasje
- Garasjeplass i kjeller med elbil-lader
- Nyere oppusset med gjennomgående høy standard, samt smakfulle farge- og materialevalg
- Delikat kjøkken med kjøkkenøy
- Hvitevarer fra Miele & vinskap fra Temptech
- Solrik sørvestvendt terrasse på ca. 17m² med vidstrakt utsikt
- Nordøstvendt terrasse på ca. 8m²
- Walk-in-garderobe og gode lagringsmuligheter
- Kort vei til Frognerparken

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 120 kvm

Tyder



Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets toppetasje og inneholder entré/gang, stue, kjøkken i åpen løsning mot stue, 3 soverom samt 2 bad.





Terrassen har en attraktiv beliggenhet i sameiet og er utstyrt med elektrisk markise. I tillegg er det en praktisk utebod med god oppbevaringsplass.





Det er installert peis, som varmer godt og skaper en lun atmosfære





Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestue og sofagruppe



Det er god plass til langbord i stuen

Kjøkkenet er stilrent utstyrt med gripelist/ push-løsning, sort underlimt oppvaskkum, kjøkkenbatteri og helintegrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Miele





Delikat og innholdsrikt kjøkken fra HTH med grå, glatte fronter og gråmelert benkeplate


Georges Braque
Fondation Maeght







Åpen stue/kjøkkenløsning gir et sosialt oppholdsrom.



Hvitevarepakken består av induksjonstopp, benkeventilator, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap.







Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater og kjøkkenøy med sitteplass for barstoler




12:55
Miele

Boligen har tre romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet er luftig og har plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeløsning langs vegg.





Leiligheten har pene overflater, med lysmalte vegger og flott 1-stavs eikeparkett.

Fra hovedsoverommet er det utgang til en nordøstvendt terrasse på ca. 8 kvm, hvor morgensolen kan nytes i rolige omgivelser.



Soverom nr. 3 er romslig og har god plass til seng, skrivebord og garderobe.





De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller TV-stue, og har plass til både seng og garderobe.

Leiligheten har to delikate, flislagte bad med gulvvarme og downlights. Begge badene er rehabilitert og holder en gjennomgående høy standard, med sandfargede fliser fra Bergersen Flis på vegger og gulv.









Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.



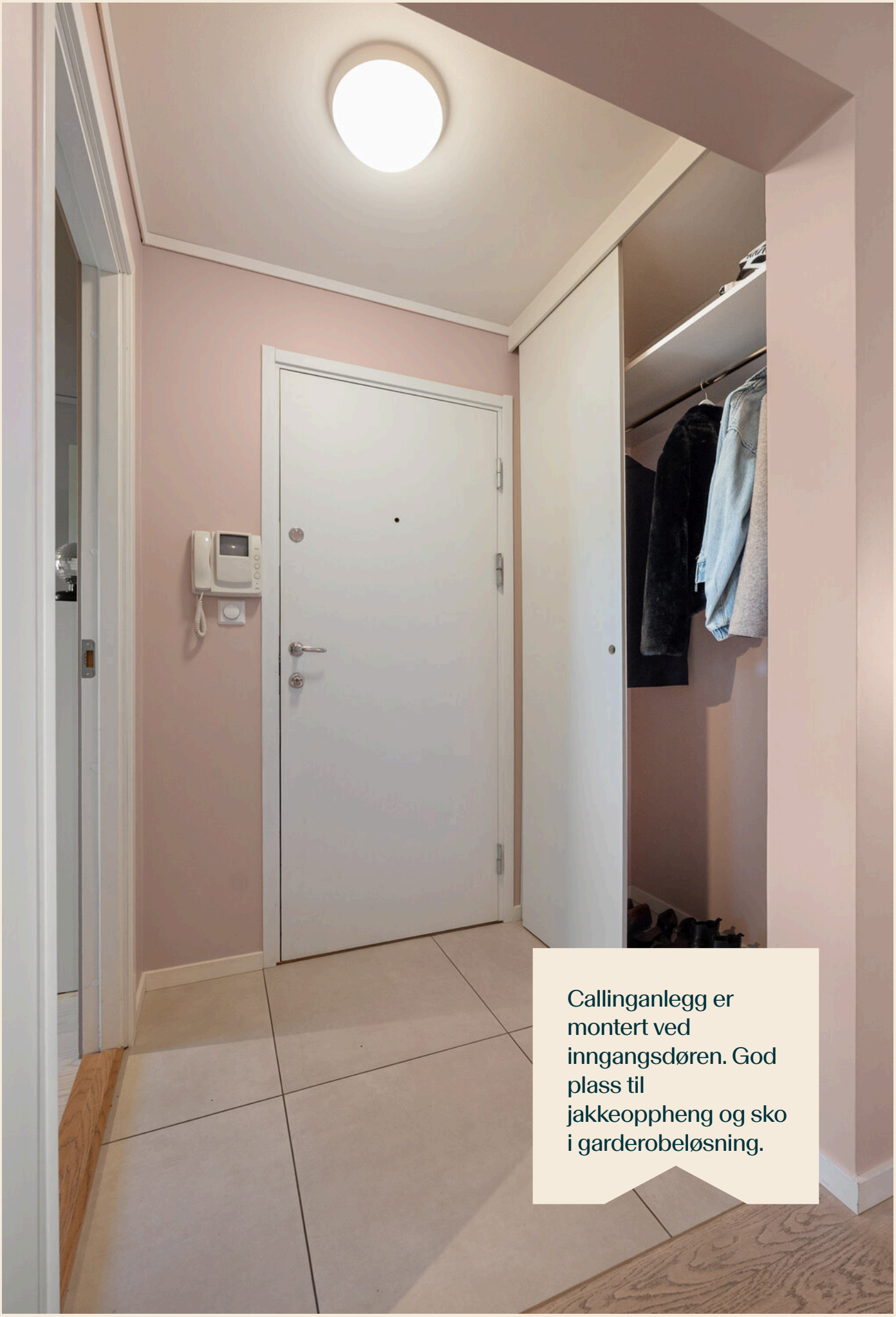




Gangen har pen 1-stavs eikeparkett, som også er gjennomgående i boligens øvrige oppholdsrom.



Praktisk walk-in-garderobe i tilknytning til gangen.



Callinganlegg er montert ved inngangsdøren. God plass til jakkeoppheng og sko i garderobeløsning.

Det er heisadkomst til leilighetsplan fra hovedinngang og garasje.





Meget pent opparbeidet fellesarealer.



Sameiet er omringet av grøntarealer med gressplener og ballplass til lek og moro for de små.









7808250854835

Det er kort vei til Skøyenparken, også kjent som Den Engelske park, samt idylliske Frognerparken med Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.





Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med flere flotte grøntområder i umiddelbar nærhet.



Det er gangavstand til Bygdøy, Bygdøy sjøbad og Bestumkilen, som byr på flotte tur- og rekrea sjonsmuligheter.

Karenslyst allé fremstår som en av byens mest attraktive handlegater, med et spennende tilbud innen mote, interiør og servering, inkludert populære steder som Baker Hansen og Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked.





Det er svært gode kollektivforbindelser i området, med kort vei til buss, trikk og tog fra Skøyen stasjon.

Frognerparken er den største parken i indre Oslo og rommer blant annet Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion - Én av de nærmeste naboene er også nyrestaurerte Oslo Tennisklubb, der det også nylig er åpnet en nabolagsbistro.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0415/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 476, snr 112 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
BBI Holding 2 AS

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)
276 746,- (Andel av fellesgjeld)
---
17 776 746,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
444 400,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
445 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
458 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 222 236,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 235 236,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Stue/kjøkken, entré, gang, 2 bad, omkledningsrom og 3 soverom.
BRA-e: 4 kvm. 2 uteboder.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets toppetasje og inneholder entré/gang, stue, kjøkken i åpen løsning mot stue, 3 soverom samt 2 bad. Det medfølger to praktiske uteboder på totalt 4 m² i tilknytning til terrassen, samt at leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 m².

Entré/gang:
Det er heisadkomst til leilighetsplanet fra både hovedinngang og garasje. Entreen gir et godt førsteinntrykk med sandfargede fliser på gulv og malte vegger i en delikat gråtone. Videre har gangen pen 1-stavs eikeparkett, som er gjennomgående i boligens øvrige oppholdsrom. Det er plass til garderobeløsning for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Callinganlegg er montert ved inngangsdøren.

Stue:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater mot sydvest, som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestue og sofagruppe. Det er også installert peis, som skaper en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en nydelig, solrik terrasse på 18 kvm med vidstrakt utsikt og svært gode solforhold. Terrassen har en attraktiv beliggenhet i sameiet og er utstyrt med elektrisk markise. I tillegg er det en praktisk utebod med god oppbevaringsplass.

Kjøkken:
Delikat og innholdsrikt kjøkken fra HTH med grå, glatte fronter og gråmelert benkeplate i en elegant kombinasjon. Kjøkkenet er stilrent utstyrt med gripelist/ push-løsning, sort underlimt oppvaskkum, kjøkkenbatteri og helintegrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Miele. Hvitevarepakken består av induksjonstopp, benkeventilator, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Integrert vinskap fra Temptech. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater og kjøkkenøy med sitteplass for barstoler, som skaper en sosial og naturlig samlingsplass.

Bad 1:
Leiligheten har to delikate, flislagte bad med gulvvarme og downlights. Begge badene er rehabilitert og holder en gjennomgående høy standard, med sandfargede fliser fra Bergersen Flis på vegger og gulv. Dette gir badene et tidløst og elegant uttrykk. Badet har baderomsinnredning med benkeskap og glatte fronter, samt innfelt skapinnredning over innebygget sisterne. Videre er badet utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2:
Det andre badet er innredet med servantseksjon, ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Soverom:
Boligen har tre romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet er luftig og har plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeløsning langs vegg. I tillegg disponerer boligen en walk-in-garderobe i tilknytning til gangen. Fra hovedsoverommet er det utgang til en nordøstvendt terrasse på ca. 8 kvm, hvor morgensolen kan nytes i rolige omgivelser. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller TV-stue, og har plass til både seng og garderobe.

Standard
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:
- Våtromsgulv (Bad 2 / 4. etasje)
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Vinduer
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Entrédør i brannklasse B-30. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Balkonger, terrasser ol.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Vannbåren varme
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Det anbefales at anlegget regelmessig kontrolleres.

- Ventilasjon
Friskluft via spalteventiler i vinduer og enkelte friskluftsventil på yttervegger. Kullfilterventilasjon i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan

bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskiller. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 26 mm i stue/kjøkken og ca. 24 mm i gang. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på avretting av eksisterende gulvkonstruksjon. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.
Etasjeskiller – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 – 200 000,-

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør i plast.
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

Innvendige overflater:
- Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
- Veggene har sparklet/pussede og malte plater/murpuss.
- Innvendige tak har sparklet/pussede og malte plater ved nedsenket himling.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 m i stue/kjøkken og ca. 2,39 m i entré.

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

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass (merket 112) i underjordisk garasjeanlegg med elbillader. Strøm betales for på faktura som mottas gjennom sameiet.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 0 kr 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
Oppgraderinger i leiligheten:
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023: Utbedring av lekkasje fra radiatorer, utført av Nore VVS AS og Frøyland Bygg.

Oppgraderinger i sameiet:
Følgende bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2024/2025: Montering av målere på radiatorer.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juni 2026

Selger har ikke bebodd leiligheten og har således begrenset kjennskap til eiendommen.

Samsvarserklæring signert av MerElektro AS og datert 16.09.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Oppussing av 2 bad, kjøkken og vaskerom
- Renovert stort og lite bad, samt vaskerom og kjøkken
- Ikke utført noe på soverom, stue og i entre/gang

Samsvarserklæring signert av UE Elconsult og datert 1802.2011 er fremvist for følgende arbeider:
- Utskiftning av innmat i sikringsskap, samt montere OV

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, forblendet med tegl og kledd med trepanel
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
- Heis

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
- Varmekabler på begge bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten. Tidligere selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 454 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 066,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto oppvarming radiator: kr. 975,-
Renter IN-lån: 1 489,-
Avdrag IN-lån: 797,-
Felleskost. Sameie: 6 331,-
Tilleggsytelser:
Internett: 155,-
TV: 319,-
Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, TV og internett, vaktmestertjenester herunder klipping av gress, renhold, snømåking om vinteren, betjening av andel fellesgjeld, driftskostnader, felles strøm og forretningsførsel m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 2 619,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 628 918,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 184 169,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Skøyen Terrasse Boligsameie, orgnr. 979 118 279

Om sameiet
Sameiets navn er "Skøyen Terrasse Boligsameie".
- Sameiet består av 114 seksjoner.
- Organisasjonsnr.: 979 118 279
- Forretningsførselen er utført av USBL
- Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP586974

Styrets arbeid 2026
Fokus for 2026 er oppfølging av vedtatte vedlikeholdsprosjekter og gjennomføring av kapitalinnkreving knyttet til disse. Styret forventer et stabilt driftsår, men følger utviklingen i renter, energi- og vedlikeholdskostnader nøye. Det er ikke planlagt ytterligere større vedlikeholdsprosjekter utover allerede vedtatte tiltak.

Styrets arbeid 2025
Styret i sameiet har bestått av styreleder samt to styremedlemmer og varamedlemmer. Det er avholdt åtte styremøter i løpet av året, i tillegg til løpende saksbehandling per e-post. Styret har hatt fokus på forsvarlig drift, økonomistyring og oppfølging av vedlikeholdsplaner. Det har vært arbeidet med oppfølging av årsmøtevedtak, herunder reseksjonering, vedtektsendringer, etablering av ny avfallsløsning samt energimåling. Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte i november 2025 hvor det ble vedtatt kapitalinnkreving til nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Styret har videre fulgt opp installasjon av vannmålere for å redusere vannkostnader. Sameiet har hatt stabil drift med god likviditet og reduserte driftskostnader sammenlignet med året før.

Større vedlikehold i sameiet:
Sameiet har vedtatt gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter finansiert gjennom kapitalinnkreving på totalt ca. kr 7.000.000.
Følgende tiltak inngår:
- Utskifting av vannledninger i oppgangene Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40 grunnet alder og teknisk levetid samt utfordringer med lekkasjer og vanntrykk.
- Etablering av ny avfallsløsning med nedgravde søppelbrønner som erstatning for et tidligere søppelsuganlegg som har vært ute av drift.

Prosjektene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte og gjennomføres i 2026. Det er ikke planlagt ytterligere større vedlikeholdsprosjekter utover dette per i dag.

Sameiet har egen hjemmeside:
https://skoyenterrasse.no/

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon må godkjennes av styret før innflytting kan finne sted. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 276 746,-pr. 13.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: 16366598646
Bank: DNB BANKS ASA
Restgjeld kr: 14 149 558 per 13.05.2026
Andel av saldo kr: 276 746
Rentevilkår: 6,45% pa
Siste termin: 30.09.2042

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling. Renten er flytende og på grunn av hyppige renteendringer den siste tiden kan renten ha endret seg uten at megler har mottatt informasjon om dette før salget. Kjøper må påregne at felleskostnader kan øke som følge av renteendringer.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 2 676 761,-. Budsjettet for 2026 år legger til grunn et overskudd på kr. 1 744 932,-.

Regnskapet for 2025 viser et positivt resultat og en forbedring i sameiets likviditet. Samtidig har negativ egenkapital, noe som er vanlig i boligsameier med felleslån, og som dekkes gjennom innbetaling av felleskostnader.

Sameiet har vedtatt kapitalinnkreving i forbindelse med planlagte oppgraderinger, herunder etablering av ny avfallsløsning og utskifting av vannrør i deler av bebyggelsen. Dette er tiltak som skal bidra til å sikre en trygg og langsiktig drift av eiendommen. Siste kapitalinnkrevning ble gjennomført i juni 2026.

Det har vært behandlet forslag om endring i fordeling av felleskostnader, men styret anbefaler å videreføre dagens ordning basert på etablert praksis.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586974

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 095 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en idyllisk og attraktiv beliggenhet på Skøyen, med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Sameiet ligger skjermet og hyggelig til, omgitt av grønne fellesarealer med gressplener og ballplass – perfekt for lek og aktivitet for de minste.

Fra boligen er det gangavstand til eksklusive Karenslyst allé, som byr på et godt utvalg av interiør- og klesbutikker, restauranter, kaféer, bakerier, dagligvarebutikker og flere treningssentre. Det er også kort vei til moderne Harbitz Torg på Hoff, med blant annet Coop Mega, apotek, delikatesseforretning og spisesteder. I nærområdet finnes også flere dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, samt apotek. Majorstuen og populære Bogstadveien ligger også innen kort rekkevidde.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med flere flotte grøntområder i nærheten. Det er kort vei til Skøyenparken, også kjent som Den Engelske park, samt idylliske Frognerparken med Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Her finnes noe for både store og små, med hyggelige turstier, badeanlegg, tennisanlegg, fotballbane og skøytebane vinterstid.

Videre er det gangavstand til Bygdøy, Bygdøy sjøbad og Bestumkilen, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs sjøen. For den sykkelglade er det gode sykkelforbindelser fra Skøyen mot både Aker Brygge og Sandvika.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.09.1985.

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.

Leiligheten har vært ombygget og store deler av romløsningen er endret fra den opprinnelige godkjente løsningen vist på byggemeldte tegninger datert 29.12.1990. Noen av endringene er søknadspliktige tiltak. Under følger en beskrivelse av hva rommene er utnyttet som i dag og hva de opprinnelig er godkjent som.

Endring av romløsning:
- Ett av opprinnelige byggemeldte soverom m. tilhørende påkledningsrom/kott er innlemmet i det som nå utgjør leilighetens stue- og kjøkkenløsning. Det er normalt søknadspliktig å innlemme et påkledningsrom/kott i rom som defineres som hoveddel, da dette klassifiseres som en tilleggsdel.
- Dagens gang var tidligere deler av kjøkken, vaskerom og deler av kott. Omgjøringen er endring innad i hoveddel, men fra varig opphold til ikke varig opphold kan utløse søknadsplikt. Å gjøre om kott til gang er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.
- Skapene på soverommet er plassert i rom som tidligere utgjorde en matbod og et kott.
- Bad nr. 2 er utvidet inn i deler av stue.
- Hovedbadet er innlemmet i det som tidligere var et eget vaskerom.
- Omkledningsrom er plassert der kjøkken tidligere var etablert.
- Hovedsoverommet er plassert der tidligere spisestue / kjøkken var.

Fasaendringer:
Det er etablert en liten utebod på den minste terrassen med utgang fra hovedsoverommet. Å bygge en utebod klassifiseres som en fasadeendring. Å endre fasade er som hovedregel søknadspliktig. Det foreligger en sak hos Plan- og bygningsetaten vedrørende tiltaket, som ble sluttført og arkivert 30.01.1995.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og kostnader forbundet med dette. Selv om endringene ikke normalt er søknadspliktig må kjøper være obs på følgende: Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen

kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bla.
annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei og brannsikring mv.

Godkjente byggetegning ligger vedlagt i 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 avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig m. tilhørende anlegg i henhold til S-2437, vedtatt 26.11.1979.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:
Skøyen terrasse 30 - etablering av nytt nedgravd avfallsanlegg
Saksnummer: 2026/01430 - Byggesak
Mottatt sak: 09.02.2026
Status: Under behandling

Pågående plansaker i nærområdet:
Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7
Saksnummer: 2025/06709 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201901896
Status: Under behandling
Bakgrunn og hensikt: Tiltakshaver Nedre Skøyen vei 11 AS erververt dagens eiendom (gnr. 3, bnr. 15 i Oslo kommune) i januar 2014, og inviterte til arkitektkonkurranse for å belyse ulike potensialer for fortetting og utbygging av tomten, i tråd med den bymessige utviklingen Skøyen opplever og skal oppnå i årene fremover. Hensikten med planarbeidet er å utvikle arealet til bolig og næring i tråd med føringene i forslag til områderegulering på Skøyen. Nedre Skøyen vei skal utformes som en sentrumsgate med urbane kvaliteter, og utadvendt virksomhet i første etasje. Gateforløpet skal ha en bymessig utforming. Ny bebyggelse i planområdet skal formidle overgangen fra bevaringsverdig kulturmiljø mot nord til planlagt park og sentrumsbebyggelse mot sør, på en god måte.

Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4)
Saksnummer: 2025/06898 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201804004
Status: Under behandling
Bakgrunn og hensikt: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging på eiendommen samt etablere tursti og elvelandskap langs østsiden av Hoffselva. Bakgrunnen for boligprosjektet er et konsept utarbeidet av A-Lab arkitekter med i overkant av 200 boenheter og BRA = cirka 17 000 m2.

For 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/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/3/476/112:
07.02.1983 - Dokumentnr: 3742 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV SENERE LÅNETAKSTER
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 866490 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Munthe-Aasbø Helene
Født: 04/09-1975
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Servitutten gjelder en avtale mellom Munthe-Aasbø Helene (eier av gnr. 3 bnr. 413) og Skøyen Terrasse Boligsameie (eier av gnr. 3 bnr. 476) og gjelder oppsett av port i innkjørsel til Nedre Skøyen vei 27.

08.06.2026 - Dokumentnr: 636811 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Dnb Eiendom AS
Org.nr: 910 968 955
Elektronisk innsendt

18.06.2026 - Dokumentnr: 683898 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bbi Holding Ii AS
Org.nr: 935 082 927

07.02.1983 - Dokumentnr: 3742 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/114
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 114 SEKSJONER

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 142 213,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 231 988,- 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 2. juli 2026

Ansvarlig megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41252214

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.

Skøyen terrasse 32

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 3.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	8 min 4.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3 km

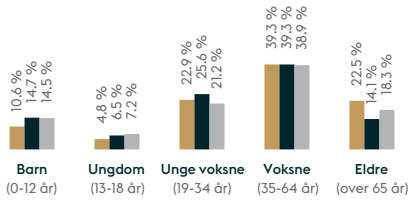
Offentlig transport

Skøyen Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen Linje 130, 140	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.6 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.6 km

Barnehager

Hoffsgrenda barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 0.4 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5... 40 barn	6 min 0.5 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Øvre silkestrå	4 min
Casinetto balløkke	10 min
SATS Hoff	9 min
SATS Sjølyst	13 min

«Stille og rolig, nær alt, kort vei til sjøen og Bygdøy. Fint sted.»

— 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

Bygningsteknisk gjennomgang

SKØYEN TERRASSE 32, 0276 OSLO

Gnr: 3 Bnr: 476 Seksjon: 112
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/06/2026
Utskriftsdato:	03/07/2026
Oppdragsnummer:	99827
Referansenr:	



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Femroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong og terrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023: Utbedring av lekkasje fra radiatorer, utført av Nore VVS AS og Frøyland Bygg

Oppgraderinger i sameiet

Følgende bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2024/2025: Montering av målere på radiatorer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 2 / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 – 200 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	BBI Holding 2 AS, Arthur Strand
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: BBI Holding 2 AS, Arthur Strand , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 3 Bnr: 476 Seksjon: 112
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14085 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 114
Hjemmelshaver:	Ellen Nerli-Røyneberg og Peder Nerli-Røyneberg
Adresse:	Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	02/07/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 02.07.2026 er mottatt.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	29/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1983

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
4. etasje	116	4	0	25
Sum bolig:	116	7	0	25
Sum BRA:	123			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom, Omkledningsrom	Utebod 1, Utebod 2	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, forblendet med tegl og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongkonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er innhentet godkjente byggetegninger via saksinnsyn hos Oslo kommune. Ved sammenligning mot dagens planløsning er det registrert ombygging av leiligheten, hvor deler av nåværende stue/kjøkken samt ett soverom på godkjente tegninger er omsøkt og godkjent som bod/kott. Dette innebærer avvik mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendig har boligen glatte dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og gang.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 26 mm i stue/kjøkken og ca. 24 mm i gang. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på avretting av eksisterende gulvkonstruksjon. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon, utformet som en blomsterkasse. Terrasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 8 m². Fliser på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden tilknyttet balkong/terrasse ble målt til ca. 54 cm ved blomsterkasse.
Tilstandsvurdering:	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,0 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker

---

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Veggmontert vedovn. Ildfast plate er montert under vedovnen.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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.

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad 1. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet og inspeksjonsluke i omkledningsrom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Det anbefales at anlegget regelmessig kontrolleres. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer og enkelte friskluftsventil på yttervegger. Kullfilterventilasjon i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med kullfilterventilor, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. HTH Kjøkkeninnredning fra 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i entrè. Enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Innvendige tak har sparklet/pussede og malte plater ved nedsenket himling. Malt murpuss for øvrig. Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 m i stue/kjøkken og ca. 2,39 m i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: begge bad. Samsvarserklæring signert av MerElektro AS og datert 16.09.2020 er fremvist for følgende arbeider: Oppussing av 2 bad, kjøkken og vaskerom- Renovert stort og lite bad, samt vaskerom og kjøkken. Ikke utført noe på soverom, stue og i entre/gang Samsvarserklæring signert av UE Elconsult og datert 1802.2011 er fremvist for følgende arbeider: Utskiftning av innmat i sikringsskap, samt montere OV. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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.

Dokumentasjon – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2020 av tidligere eier. Dokumentasjon: Bilder og arbeidsbeskrivelse.

Våtromsgulv – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfelt skapinnredning over innebygget sisterne med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Inspeksjonsluke montert i omkledningsrom ble benyttet til fuktmåling. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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.

Dokumentasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020 av tidligere eier.
Dokumentasjon: Bilder og arbeidsbeskrivelse.

Våtromsgulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Det er bindingsverk i stål, så det var ikke mulig å benytte fuktmåler i bunnsvill. Det ble brukt pigger mot treplate på veggen, og det ble filmet i åpningen. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er 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.

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

Tilstandsgrader:
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 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal 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 tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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

Arthur Strand	9578-5999-4-1227730	2026-07-02 16:33:03

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
2. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0415/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
BBI Holding 2 AS

Fullmektige
Arthur Strand for BBI Holding 2 AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via Sameiet
Forsikret i: Ukjent

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: 14-0415/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arthur Strand	**2026-07-02**

Identifikasjon

Arthur Strand

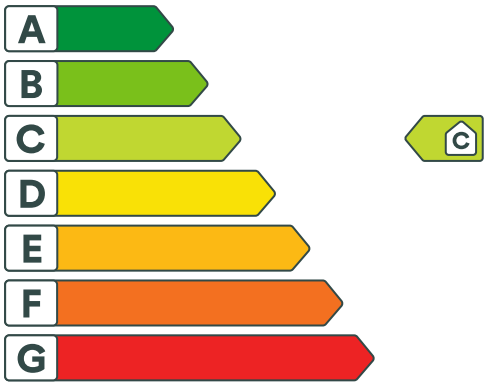
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319393**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80883358**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **476**
Seksjonsnummer **112**	Bruksenhetsnummer **H0403**



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 **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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
134,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
134,14 kWh/m²	**30 293 kWh**



Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Detaljering

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



Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

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

VEDTEKTER
for

Skøyen Terrasse Boligsameie Org. nr: 979 118 279

Vedtatt på årsmøte den 9. april 2002,

med endring av 23.april 2018, med endring 14.mai 2019, med endring 07. april 2022

(henvisning til bestemmelser i eierseksjonsloven er kun til informasjon)

§ 1 Om sameiet

§1-1 Sameiets navn er "Skøyen Terrasse Boligsameie". Sameiet består av 114 seksjoner av eiendommen gnr 3 bnr 476 i Oslo kommune i hht seksjoneringssøknad datert 26.01.83, tinglyst 07.02.83.

For vedtektene gjelder lov nr 65 av 16.juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke, i samsvar med lovens bestemmelser, er fraveket.

§1-2 Sameiets styre skal:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf § 2-7.

§1-3 Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før innflytting kan finne sted. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen en uke etter at styret har mottatt meldingen.

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for seksjonseierbrøken i henhold til seksjoneringssøknaden. Hver seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilknyttet terrasse og/eller balkong. Med terrasse forstås den del av bakken som er utenfor leiligheten og mellom seksjonenes skillevegger. Med balkong forstås den selvbærende del av bygningen utenfor balkongdøren, uavhengig av balkongens størrelse.

Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. En eller flere seksjonseiere som disponerer seksjon på bakkeplan, kan i samsvar med eierseksjonsloven § 25, 5. ledd etter søknad vederlagsfritt gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedlikeholdsplikten for denne del av fellesarealene pålegges i slike tilfeller seksjonseieren alene. For øvrig henvises det til eierseksjonslovens bestemmelser.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis seksjonseieren ønsker å foreta:

a) inngrep i byggets bærende konstruksjoner
b) forandringer som kan være til ulempe for naboer

Esl §25, 1 ledd 2.setning

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

§1-4 Sameiet har panterett i hver seksjon i samsvar med eierseksjonsloven §31.

§1-5 Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av sameiets utgifter. Vedkommende hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 2 Om årsmøter og styremøter

Esl §41, 2.setning

§2-1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet
Styret varsler om datoen for et forestående ordinært årsmøte senest 2 måneder før og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det med minst åtte - og høyst tjue dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Underlag bør følge med innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 30 dager før møtet. For at saker som krever mer enn alminnelig flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§2-2 Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere varsel, men minst tre dager. Ekstraordinært årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For at saken skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§2-3 Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§2-4 Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§2-5 På ordinært årsmøte skal behandles:
- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet.
- Budsjett for kommende år.
- Valg av styre med vararepresentanter.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§2-6 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Esl §49

§2-7 Stemmeregler
Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Esl §27 (2)

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Esl §50

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

Esl §51

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
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 en 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 seksjonseiern

Esl §48 gjelder årsmøte

§2-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§2-9 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer. Tjenestetiden er to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges særskilt.

§2-10 Årsmøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ett medlem og ett varamedlem. I like årstall velges ett styremedlem og to varamedlemmer.

Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter årsmøtet.

Blir et medlem/varamedlem midt i sin tjenestetid valgt til styrets leder på et årsmøte, velger årsmøtet nytt medlem/varamedlem for den resterende del av tjenestetiden.

Dersom styrets leder fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv blant de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer en ny leder for tiden frem til neste ordinære årsmøte.

Dersom et styremedlem eller varamedlem nr. 1 eller 2 fratrer før tjenestetidens utløp, trer etterfølgende varamedlem inn i medlemmets plass for den resterende del av fratredene medlems tjenestetid.

Dersom varamedlem nr. 3 fratrer før det har gått ett år, velger ordinært årsmøte et nytt varamedlem for det andre tjenesteåret.

§2-11 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.

§**2-12 Styret ansetter, sier opp og avsetter** forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret bør knytte til seg faglige rådgivere i saker av vesentlige betydning.

§ 3 Styrets fullmakter

Esl §56 (3)

§ 3-1 Styrets beslutningsmyndighet
Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Esl §58

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i lov 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 tilfellet.

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.

Esl §60

§ 3-2 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Signaturrett foreligger styreleder og ett medlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

§3-3 Styret har ikke anledning til å oppta lån eller pantsette felles eiendom. Styret kan gi en seksjonseier midlertidig enerett til å disponere deler av fellesarealet dersom det foreligger særskilte grunner. Retten trekkes tilbake når grunnen til å gi den ikke lenger er til stede.

§3-4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 2-7 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§3-5 Inhabilitet

Esl §59 gjelder styret

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

§3-6 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 4 Vedlikeholdsansvar

Esl §32

§ 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og heller ikke vedlikehold av byggets flater mot fri luft som utvendige vegg-, dør- og vindusflater, samt terrasser og balkonger, utover det som er nevnt her.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Esl §33 (1,2 ledd)

§ 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens

vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Esl §34

§ 4-3 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 4-1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 4-2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Esl §35

§ 4-4 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4-2, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 4-5 Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte seksjonseier
Dette regelverket omfatter skader på bygning, og ikke på innhold i bygget.

§ 4-6 Identifikasjonsregel
Seksjonseieren har ansvaret for handlinger eller unnlatelser gjort av:

1. ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret,
2. medlemmer av seksjonseierens husstand.
3. en seksjonseiers leieboer, jf punktene 1 og 2.
4. tidligere seksjonseiere, jf punktene 1 – 3

§ 4-7 Skader som dekkes av forsikring:
Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv en kostnad begrenset oppad til standard egenandel, men ikke mer enn én egenandel pr løpende 12 måneders periode.

§ 4-8 Hensynet til byggets utseende
Sameiet dekker som fellesansvar

1. alle byggets flater mot fri luft, inklusive dører og vinduer, også de på den enkelte balkong.
2. oppganger og utsiden av dører inn til den enkelte leilighet.

§ 4-9 Hensynet til byggets tetthet
Sameiet utbedrer både utettheten og følgeskaden på bygget ved:

1. Fuktinntrengning utenfra gjennom ytterflater.
2. Inntrengning av dyr, insekter, fugler, osv.

§ 4-10 Byggets bærende konstruksjoner
Sameiet har ansvar for

- byggets bærende konstruksjoner
- overflatebehandling av balkonggulv for å forhindre skader hvis gulvet ikke er flislagt.

Seksjonseieren alene har ansvaret for overflatebehandlingen hvis gulvet er flislagt.

§ 4-11 Vann fra en seksjon til en annen
Vannskaden er sameiets ansvar.
Utbedring av bygningsmessige utettheter i bad, kjøkken, ol som vannet kommer fra er derimot den enkelte seksjonseiers ansvar.

I den nedforede himlingen ligger en membran som fungerer som overflomssikring hvis det blir for mye vann på balkongen i etasjen over. Vedlikeholdet av den er sameiets ansvar.

Ethvert inngrep i den nedforede himlingen er forbudt.

§ 4-12 Elektrisk anlegg
Sameiets ansvar er å bringe strøm frem til sikringstavlen. Utstyr for innføring samt fordeling inne i leiligheten er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

§ 4-13 Røranlegg, definisjoner
Som rørledning anses:

1. alt vannførende, vann(tilførsel) og avløp samt tilkoblet sanitærporselen (klosett, servant og bidé) og kar for bad og dusjing, frem til, men eksklusive nødvendige anretninger for avstengning, tapping, osv.
2. radiatorer med tilhørende ledninger.

§ 4-14 Ansvarsfordeling av røranlegg
Ansvarsfordelingen gjøres i den rekkefølge som er beskrevet nedenfor dersom skaden ikke er en forsikringssak.

1. Sameiet har ansvar for ledninger fra felles røropplegg frem til, men ikke inklusive, stoppekran i leiligheten, samt ledninger som er skjult i bygningskonstruksjonen.
2. Seksjonseieren har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i leiligheten.

§4-15 Annen bygningsskade
Innenfor seksjonen er seksjonseieren ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Dette gjelder også tilhørende balkonger og terrasser hvis arbeidet ikke er et sameieansvar ifølge § 44. Ansvaret omfatter gulv i bad og wc helt ned til det støpte dekket og nødvendig overflatebehandling av dette.

For skader som skyldes mangler i den opprinnelige bygningskonstruksjonen, avgjør styret om det er en utgift som sameiet likevel skal bære. I så fall gjelder en egenandelsbestemmelse som om det foreligger en forsikringssak. Skadefastsettelsen skjer etter reglene i sameiets forsikring.

§4-16 Foreldelse
Seksjonseieren taper sin rett hvis skademelding ikke er mottatt av styret før utbedring er iverksatt og senest innen 3 måneder etter at skaden ble oppdaget eller burde vært oppdaget.

§ 5 Sameiets adgang til regress mot skadevolder
Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en seksjonseier etter vanlige regler i erstatningsretten forutsatt at vedkommende har utvist grov uaktsomhet.

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

HUSORDENSREGLER

FOR

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 8. april 2003. Korrigert 25. mars 2009.

1. Farten på tilkjøringsvei og i garasjen må ikke overskride 15 km/t av hensyn til sikkerheten. Motorkjøring på gangveier er kun tillatt ved av - og på - lessing. Bilvask foregår på oppmerket plass utenfor garasjeporten.

2. Søppelinnkastene brukes bare til forsvarlig, innpakket søppel. Antennelig avfall, glass og papir må kastes på henviste plasser (miljøstasjoner og containere). Avfall må ikke henstilles i garasje eller på andre steder, men kastes i container som utplasseres ved garasjeutkjørsel den første mandag - onsdag i hver måned året rundt. OBS: Det er kun avfall fra egen boenhet som kan kastes i den månedlige leide container.

3. Mellom klokken 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Høy musikk, bruk av vaskemaskin, høylytt tale på terrasser og oppussing på helligdager må unngås slik at beboere ikke forstyrres.

4. Musikk- og sangundervisning tillates etter avtale med styret og naboer.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

6. Teppebanking fra terrasser og balkonger er ikke tillatt.

7. Ved bruk av utegrill må det tas hensyn til naboene. Elektrisk – eller gassgrill anbefales.

8. Sykler parkeres i bod eller stativ og barnevogner settes der disse ikke er i veien.

9. Gjør trappevasken enkel for renholder ved å ikke ha for mye stående på ganggulvet.

10. Ved vasking av balkong må vannsøl til naboene under unngås. Avløpet fra renne må holdes rent.

11. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.

12. Fuglemating fra terrasse/balkong/uteareal må skje på en slik måte at det ikke fører til mus- og rotteplager.

13. Det henstilles om at framleie av garasjeplass bare skjer til andre beboere innen sameiet.

14. Beboerne plikter å verne om blomster, trær, plener samt ytre anlegg som tilhører sameiet.

15. Henvendelser til styret i saker som anses å ha almen interesse skal skje skriftlig. For øvrig henvises det til oppgangskontakt, vedtekter, oppslag på tavler og www.skoyenterr.com.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø!



INNKALLING 2026

Skøyen Terrasse Boligsameie

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00

Skøyen kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Skøyen kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Skøyen Terrasse Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 220.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret ber om tilslutning til forslaget.

5. Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

Styret ønsker at flest mulige av seksjonseierne blir heldigitale. Dette begrunnes både ut fra et miljø- og et økonomisk perspektiv. Styret vil legge til rette for at seksjonseiere som har reservert seg mot digital informasjon får dette i form av tilsendte eller utdelte papirer. Styret ønsker ikke en delt løsning der man både er digital og reserverer seg mot dette.

Forslag til vedtak: Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale i kommunikasjonen med seksjonseiere, unntak er de som har reservert seg mot digital kommunikasjon på sameiets portal.

Styrets innstilling: Styret ønsker at flest mulige av seksjonseierne blir heldigitale. Dette begrunnes både ut fra et miljø- og et økonomisk perspektiv. Styret vil legge til rette for at seksjonseiere som har reservert seg mot digital informasjon får dette i form av tilsendte eller utdelte papirer. Styret ønsker ikke en delt løsning der man både er digital og reserverer seg mot dette.

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

Innmelding av sak til årsmøtet 24. mars 2026.

Oppfølging av saker fra årsmøtene 2024 og 2025 om sameiebrøk og fordeling av fellesutgifter.

Jeg fremmet i 2024 et forslag til vedtak ang. sameiets innkreving av fellesutgifter. Innkrevingen i dag er ikke i henhold til vedtektene, og jeg foreslo et vedtak om at styret skulle følge sine egne vedtekter. Styret støttet ikke forslaget og jeg ble nødt til

å trekke forslaget med bakgrunn i de juridiske kommentarene fra USBL.

I protokollen fra 2024 står det:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Før årsmøtet i 2025 fikk vi ingen informasjon om undersøkelser og forslag til oppfølgingen.

Derfor fremmet jeg et nytt forslag til årsmøtet 2025. Mitt forslag til vedtak ble ikke vedtatt, men styrets forslag ble vedtatt.

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

Vi har heller ikke sett noe forslag til oppfølging denne gang. Om styret har tenkt å fremme et forslag burde det blitt gitt noe informasjon i «Forhåndsvarsel om årsmøte».

Siden styret ikke har gitt noen forhåndsinformasjon denne gang, fremmer jeg derfor et nytt forslag til vedtektsendring

Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111.

Forslag til vedtak på årsmøtet 24. mars 2026.

Innledning:

Sameiet følger ikke sine egne vedtekter med hensyn til innkreving av fellesutgifter. Jeg har til årsmøtene i 2024 og 2025 fremmet forslag til vedtak. Enten følge dagens vedtekter slik de er innsendt til Regnskapsregisteret (i 2024) eller endre vedtektene slik at vedtekter stemmer med praksis (i 2025).

I 2024 fikk styret årsmøtet til å vedta:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Vi hørte ingen ting, og på årsmøtet i 2025 ble det igjen vedtatt:

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

I mottatt «Forhåndsvarsel om årsmøte» står det ingen ting om at et forslag til nye vedtekter vil bli lagt frem. I 2025 fremmet jeg ikke et konkret forslag til vedtektsendring. Jeg ønsket at vedtektene ble endret og skrevet slik at de var i overensstemmelse med virkeligheten.

Det spesielle med vårt sameie er at alle har samme tinglyste sameiebrøk 1/114, og i våre vedtekter står det at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Det betyr at når styret i år budsjetter med ca. kr.7630000,- i året, skulle hver av oss ifølge vedtektene betale ca. kr. 5580,- i måneden. I stedet blir flere fakturert for beløp over kr.7000,- og flere for under kr.3000,-. Beløp regnet ut etter kostnadsbrøkene som ikke står i noen av sameiets dokumenter. Noen betaler mer enn dobbelt så mye som andre.

I eierseksjonsloven står det:

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Det betyr at vi kan bestemme vår egen kostnadsfordeling så lenge fordelingen er rimelig, rettferdig og godkjent av flertallet i sameiet. Jeg mener det ikke er rettferdig at noen skal betale dobbelt så mye i bidrag til styrehonorar, forretningsfører, vaktmester, gartner, trappevask, snømåking, fellesområder etc. og endrede vedtekter må være rettferdige med hensyn til nytte av kostnadene. Ikke bare etter et antatt areal av leilighetene.

I det nye sameiet i Prinsessealléen 2 blir leilighetene solgt med en 40/60 fordeling av felleskostnader. 40% likt blant sameierne og 60% etter seksjonsareal. Som oss har de leiligheter av ulik størrelse, og som oss har de store fellesarealer som skal driftes og vedlikeholdes.

Med dette som referanse vil jeg derfor fremme følgende forslag til vedtektsendring

Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken og kostnadsbrøken. Fellesutgifter fordeles med 40% etter sameiebrøken (likt beløp). 60% etter kostnadsbrøken. (Oversikt over brøkene pr. seksjon skal vedlegges vedtektene).

Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den

enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken og kostnadsbrøken. Fellesutgifter fordeles med 40% etter sameiebrøken (likt beløp). 60% etter kostnadsbrøken. (Oversikt over brøkene pr. seksjon skal vedlegges vedtektene).

Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Dette begrunnes i at vi ønsker å opprettholde dagens ordning med fordeling av felleskostnader fordelt etter leilighetens sameiebrøk. Dette har vært gjeldene praksis siden sameie ble etablert.

Styret viser til juridisk vurdering 15.3.2024, se vedlegg.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Lindblad, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anita Rekdal, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Roger Andre Delsom, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marit Svensgaard, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Richard Thorbjørnsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Thorstein Vale Opdal, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Styremedlem, Anita Rekdal

Forslag til vedtak: Anita Rekdal velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Richard Thorbjørnsen

Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Forslag til vedtak: Richard Thorbjørnsen velges for 2 år.

Thorstein Vale Opdal velges for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag:

Sigrun Hope, gjenvalg

Mona Sanden Olivier, gjenvalg

Forslag til vedtak: Sigrun Hope velges for et år.

Mona Sanden Olivier velges for et år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**287 160**	**2 040 295**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 676 761	4 327 129
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 401 693	-6 093 003
Endringer i andre langsiktige poster	55 932	12 738
B. Endring arbeidskapital	**1 331 000**	**-1 753 136**
C. Arbeidskapital	**1 618 160**	**287 160**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 812 683	1 481 903
Kortsiktiggjeld	-1 194 523	-1 194 743
C Arbeidskapital	**1 618 160**	**287 160**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 674 975	10 374 703	10 347 867	16 806 654
Sum leieinntekt		**9 674 975**	**10 374 703**	**10 347 867**	**16 806 654**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	991 305	5 591 781	0	2 000
Sum annen inntekt		**991 305**	**5 591 781**	**0**	**2 000**
Sum inntekt		**10 666 281**	**15 966 484**	**10 347 867**	**16 808 654**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 020	31 020	31 020	31 020
Styrehonorar	3	220 000	220 000	220 000	220 000
Driftskostnad					
Energikostnad		633 353	1 537 630	1 920 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 087 444	1 002 913	1 356 250	1 340 250
Kommunale avgifter/renovasjon		1 568 805	1 344 645	1 728 470	1 450 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	12 080	94 243	6 200	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	43 933	5 073	30 100	23 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 586 814	4 549 771	1 216 850	8 298 000
Revisjonshonorar		11 648	10 601	9 880	11 000
Forretningsførerhonorar		184 706	177 773	184 700	193 000
Andre honorar	8	108 392	72 980	78 199	125 000
Kontorkostnad		7 743	1 945	9 819	7 000
TV/bredbånd		586 873	650 142	550 000	613 000
Kontingenter og gaver		1 433	0	1 000	0
Forsikringer		863 741	621 625	864 600	1 280 075
Andre kostnader	9	31 195	32 961	13 000	23 000
Sum kostnad		**6 979 180**	**10 353 321**	**8 220 088**	**14 077 345**
Driftsresultat		**3 687 101**	**5 613 163**	**2 127 779**	**2 731 309**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 093	44 478	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	10	961	1 649	0	0
Rentekostnad		1 039 393	1 332 161	1 101 148	986 377
Netto finansposter		**1 010 339**	**1 286 034**	**1 101 148**	**986 377**
Årsresultat		**2 676 761**	**4 327 129**	**1 026 631**	**1 744 932**
Overført sameiekapital		2 676 761	4 327 129	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 676 761**	**4 327 129**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	10	159 752	215 684
Sum anleggsmidler		**159 752**	**215 684**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		28 366	18 734
Kundefordringer		0	10 973
Kostnader til avregning		645 374	0
Andre kortsiktige fordringer		257 793	341 851
Forskuddsbetalte kostnader		349 632	283 418
Innestående konsernkonto og bank		1 531 518	826 928
Sum omløpsmidler		**2 812 683**	**1 481 903**
SUM EIENDELER		**2 972 435**	**1 697 587**

Balanse 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 059 020	-15 735 782
Sum opptjent egenkapital		**-13 059 020**	**-15 735 782**
Sum egenkapital	**11**	**-13 059 020**	**-15 735 782**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 677 180	16 022 941
Andel langsiktig gjeld i sameie		159 752	215 684
Sum langsiktig gjeld		**14 836 932**	**16 238 625**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 526	0
Leverandørgjeld		336 146	216 200
Skyldig off. myndigheter		0	133 820
Påløpne renter		5 187	6 082
A konto til avregning		710 260	0
Annen kortsiktig gjeld		134 403	838 641
Sum kortsiktig gjeld		**1 194 523**	**1 194 743**
Sum gjeld		**16 031 455**	**17 433 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 972 435**	**1 697 587**

Sted:_____ Dato:_____

_____	_____	_____
Geir Lindblad	Anita Rekdal	Roger Andre Delsom
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 114 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 3, bnr. 476 i Oslo kommune. Eiertomt på 14 095 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polisenr SP586974

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 409 854	6 790 896
3610 Kapitalinnkalling	0	1 000 000
3618 Leietillegg strøm	104 725	86 162
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 037 386	1 341 164
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	474 579	508 050
3690 TV og Internett	648 432	648 432
Sum	**9 674 975**	**10 374 703**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	111 686	30 260
3994 IN innbetalinger	879 619	5 561 521
Sum	**991 305**	**5 591 781**

Konto 3990 gjelder viderefakturering av portåpnere, samt kreditnota fra Skøyen Vest Søppelsug på kr 108 125 som er kostnadsført i tidligere års regnskap.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	31 020	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	220 000
Sum	**251 020**	**251 020**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	579 490	572 454
6360 Annet renhold	61 956	0
6361 Fast renhold	282 227	224 195
6364 Matteleie	18 384	72 023
6391 Snømåking/strøing/feiing	97 900	91 500
6392 Containerleie/tømming	24 686	41 024
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 800	1 716
Sum	**1 087 444**	**1 002 913**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	12 080	5 473
6490 Andre leiekostnader	0	88 770
Sum	**12 080**	**94 243**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 979
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	43 933	2 094
Sum	**43 933**	**5 073**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	62 813	0
6602 Vedlikehold VVS	541 952	2 403 951
6603 Vedlikehold elektro	55 810	58 083
6611 Vedlikehold heiser	208 080	205 171
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	362 986	312 747
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 688	10 688
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 307	3 850
6630 Egenandel forsikring	142 000	40 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 000	24 000
6648 Vedlikehold dører og porter	185 180	1 491 282
Sum	**1 586 814**	**4 549 771**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	37 021	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 871	40 666
6740 IT-konsulenthjelp	0	919
6750 Vakthold	32 500	31 395
Sum	**108 392**	**72 980**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 500	0
7719 Møter, div. styret	9 260	6 178
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 738	2 900
7770 Betalingskostnader	1 409	1 224
7773 Omkostninger innkreving	14 549	4 703
7790 Andre kostnader	112	15 161
7795 Husleietap	627	2 795
Sum	**31 195**	**32 961**

Note 10 - Andel i Skøyen V est Søplesug

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug sameie.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 735 782	2 676 762	-13 059 020
Sum opptjent egenkapital	**-15 735 782**	**2 676 762**	**-13 059 020**
Sum egenkapital	**-15 735 782**	**2 676 762**	**-13 059 020**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366598646**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	30 550 000
Lånesaldo 01.01:	16 022 941
Avdrag i perioden:	1 345 761
Lånesaldo 31.12:	**14 677 180**
Saldo 5 år frem i tid:	11 793 160

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366598646	1	333 516	333 516
	2	328 812	657 624
	1	326 461	326 461
	1	324 524	324 524
	2	324 109	648 218
	2	319 406	638 812
	2	312 213	624 426
	2	307 510	615 020
	1	300 455	300 455
	4	298 103	1 192 412
	3	291 048	873 144
	5	279 152	1 395 760
	2	274 448	548 896
	4	272 097	1 088 388
	4	253 145	1 012 580
	1	250 656	250 656
	1	234 194	234 194
	3	222 298	666 894
	1	182 182	182 182
	4	163 230	652 920
	6	141 927	851 562
	4	130 169	520 676
	6	122 976	737 856

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et proratorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Skøyen Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skøyen Terrasse Boligsameie

Styreleder	Geir Lindblad (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Roger Andre Delsom (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Anita Rekdal (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: Q2L49-2H9FZ-2QPET-7BTJ9-H1HAR-SVKRH

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q2L49-2H9FZ-2QPET-7BTJ9-H1HAR-SVKRH

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-06 10:19:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q2L49-2H9FZ-2QPET-7BTJ9-H1HAR-SVKRH

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.

Årsmelding 2025 - Skøyen Terrasse Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Lindblad
Styremedlem, Anita Rekdal
Styremedlem, Roger Andre Delsom
Varamedlem, Marit Svensgaard
Varamedlem, Richard Thorbjørnsen
Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skøyen Terrasse Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skøyen Terrasse Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979118279

Skøyen Terrasse Boligsameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skøyen Terrasse Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586974. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skøyen Terrasse Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

ÅRSMELDING 2025
Skøyen Terrasse Boligsameie

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie legger med dette frem årsmeldingen for perioden 1. januar – 31. desember 2025.

1. Styrets sammensetning 2025

Geir Lindblad, styreleder

Roger André Delsom, styremedlem

Anita Rekdal, styremedlem

Marit Svensgaard, varamedlem

Richard Thorbjørnsen, varamedlem

Thorstein Vale Opdal, varamedlem

Styret har i løpet av året avholdt åtte ordinære styremøter, samt behandlet løpende saker per e-post. I tillegg ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 18. november 2025. Styreleder har deltatt på befaringer og møter med ulike leverandører til sameiet.

2. Saker behandlet i 2025

2.1 Oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2025

Styret har fulgt opp årsmøtevedtakene knyttet til reseksjonering, vedtektsendringer, ny avfallsløsning og energimåling/avlesning.

2.2. Reseksjonering

Styret har gjennomført reseksjonering

3. Ekstraordinært årsmøte 18.11.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte 18.11.25. Ekstraordinært årsmøte vedtok en kapitalinnkreving på kr. 7.000.000. Beløpet skal dekke to nødvendige prosjekter for sameiet. Etablering av ny avfallsløsning og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40.

3.1. Ny avfallsløsning for sameiet

Fem forskjellige tilbydere ble invitert til befaring for å se på området for etablering av avfallsbrønner. Styreleder og vaktmester deltok på befaringene med de ulike firmaer. Etter befaringen mottok styret to tilbud på etablering av avfallsbrønner. Styret vurderte begge tilbudene og la frem for ekstraordinært årsmøte vurdering og anbefalt firma til å gjennomføre etableringen. Ekstraordinært årsmøte vedtok å gi jobben med å etablere søppelbrønner til Enviro Pac. Jobben med etablerering er i gang og nabovarsel er sendt.

3.2 Vannledninger

Ekstraordinært årsmøte i november vedtok utskifting av vannrør til Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40. Styret har vært i kontakt med fem tilbydere i tillegg til Rørlegger Haugerud. Jobben med utskifting av vannrørene er gitt til Rørlegger Haugerud. Viser forøvrig til sakspapirer og vedtak på ekstra ordinært årsmøte.

4. Vannmåler på forbruksvann

Styret vedtok å installere vannmålere på tappevannet for å få ned kommunale avgifter på vannforbruk.

Vannmålerne er installert og i funksjon. Styret forventer lavere avgift på vannforbruket. Høyere kommunale avgifter gjør at vi ikke merker mye av dette, men uten denne endringen ville de totale kommunale avgiftene økt.

5. Økonomi

Skøyen Terrasse Boligsameie legger med dette frem styrets beretning for regnskapsåret 2025. Året har vært preget av stabil drift, god økonomistyring og en betydelig forbedring i sameiets likviditet. Styret har hatt fokus på forsvarlig forvaltning av felles midler, oppfølging av vedlikeholdsplaner og god dialog med beboerne.

Økonomisk utvikling

Sameiet oppnådde et årsresultat på 2 996 709 kroner. Dette er et solid resultat og skyldes hovedsakelig lavere vedlikeholdskostnader enn foregående år, lavere energikostnader og en kreditnota fra Skøyen Vest Søppelsug. Arbeidskapitalen økte fra 287 160 kroner i 2024 til 1 938 107 kroner ved utgangen av 2025. Dette gir sameiet en styrket likviditet og bedre handlingsrom fremover.

Driftskostnader

De totale driftskostnadene ble redusert fra 10,35 millioner kroner i 2024 til 6,66 millioner kroner i 2025. Særlig vedlikeholdskostnadene gikk betydelig ned, fra 4,55 millioner kroner til 1,59 millioner kroner. Energikostnadene ble også kraftig redusert. Styret vurderer kostnadsnivået som bærekraftig og i tråd med sameiets langsiktige planer.

Felleskostnader og inntekter

Inntektene fra felleskostnader utgjorde 9,67 millioner kroner. Det ble ikke gjennomført kapitalinnkreving i 2025, i motsetning til 2024. Andre inntekter var 111 686 kroner, hovedsakelig knyttet til kreditnota fra Skøyen Vest Søppelsug.

Balanse og egenkapital

Sameiets langsiktige gjeld ble redusert fra 16,02 millioner kroner til 14,68 millioner kroner gjennom ordinære avdrag. Egenkapitalen er fortsatt negativ, men forbedret fra -15,7 millioner kroner til -12,7 millioner kroner. Negativ egenkapital er vanlig i boligsameier med store felleslån, og gjelden dekkes gjennom beboernes felleskostnader.

Vedlikehold og drift

Styret har fulgt opp løpende vedlikehold og mindre tiltak gjennom året. Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2025, noe som forklarer den betydelige reduksjonen i vedlikeholdskostnader. Styret arbeider videre med å oppdatere og følge opp vedlikeholdsplanen for å sikre at bygningsmassen holdes i god stand.

Fremtidsutsikter

Styret forventer et stabilt driftsår i 2026, men følger nøye med på renteutviklingen og kostnadsnivået for energi og vedlikehold. Sameiets økonomi vurderes som solid, og styret vil fortsette arbeidet med å sikre en trygg og forutsigbar drift for beboerne. Det gjennomføres en kapital innkreving på kr. 7.000.000 for å dekke kostnader til etablering av søppelbrønner og nye vannrør til Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40. Styret planlegger ingen større vedlikeholdsprosjekter i 2026 utover dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

ADVOKATKONTORET I USBL

MEDLEMMER Advokatforeningen

Advokat	Atle Thorsell tlf. 916 75 155
Advokat	Anne Christine Ramsdal tlf. 994 58 225
Advokat	Magnus Bryn Løberg tlf. 919 00 881
Advokat	Elisabeth Faanes tlf. 995 49 615
Adv.fm	Mari Storholt tlf. 909 32 912
Adv.fm	Siri Hartz-Hanssen tlf. 99 27 30 99
Adv.fm	Aleksandra Tomasiewicz tlf. 925 35 338

Skøyen Terrasse Boligsameie
v/ styret

Oslo, 15.03. 2024
Vår ref.: mbl
Ans. advokat: Magnus Bryn Løberg

NOTAT: Skøyen Terrasse Boligsameie, org. nr: 979 118 279. Redegjørelse for seksjonert eierbrøk mv.

1 Innledning

Advokatkontoret i Usbl er kontaktet av styret sameiet for en redegjørelse rundt seksjonert eierbrøk på seksjonene. Bakgrunnen for notatet er at styret har mottatt en henvendelse fra en andelseier som har bedt om en forklaring på enkelte punkter rundt eierseksjonssameiets brøk.

Rekapitulert i korthet har det blitt anført at felleskostnader i sameiet fordeles feil. De skal fordeles etter sameiebrøk, ikke areal. Som følge av det, skjer det feil fordeling av felleskostnader hver måned.

Vår oppsummering og konklusjon følger i punkt 2. I punkt 3 følger en generell redegjørelse, og i punkt 4 en redegjørelse for deres sameie.

2 Oppsummering og vurdering

Vår konklusjon er at det er korrekt at felleskostnader fordeles etter seksjonenes areal.

Denne konklusjonen begrunnes i det følgende:

- Praksis med fordeling av felleskostnader etter areal har vært gjeldende i sameiet siden den ble stiftet
- Opplysningene om fordeling etter areal var en del av opprinnelige kjøpekontrakter når seksjonene ble kjøpt (første gangs erverv etter seksjonering). Kjøperne av seksjonene har derfor samtykket til denne fordelingen ved å kjøpe seksjonene.
- Langvarig praksis, gjennom årsmøter og fastsetting av budsjett gjennom lang tid, må innebære at seksjonseierne må sies å ha gitt sin tilslutning til at felleskostnader fordeles etter areal.

3 Nærmere om seksjonering og brøk i eierseksjonssameier generelt. Om felleskostnader.

Boligbyggelaget Usbl | **Postadresse** Postboks 8944 Youngstorget 0028 Oslo | **Kontoradresse** Arbeidersamfunnets Plass 1 | **Telefon** 22 98 38 00 | **Foretaksnr.** 950 285 680 **Bankgiro** 6038 05 53 301 | **E-post** usbl@usbl.no **Web** www.usbl.no

Utgangspunktet etter eierseksjonsloven er at hver seksjon skal gis en sameiebrøk. Det er imidlertid ingen regler etter eierseksjonsloven som sier hvordan sameiebrøken skal fastsettes. Det er meningen at den som krever seksjonering, skal stå rimelig fritt når brøken fastsettes. Selv om det er vanlig praksis at sameiebrøken fastsettes basert på bruksarealet til seksjonens hoveddel, står den som seksjonerer fritt til å bestemme sameiebrøken.

Dette innebærer at telleren i brøken kan settes til 1, som i deres tilfelle, uten at det rettslig sett er feil. Dette var heller ikke uvanlig når eiendommer ble seksjonert på 70- og 80 tallet.

Spørsmålet er da hvordan felleskostnader skal fordeles. Det rettslige utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken. Dette følger av eierseksjonsloven § 29:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.»

Man står altså fritt til å gi seksjonene de brøkene man ønsker, men utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk. Hovedregelen er altså fordeling etter sameiebrøk – uten hensyn til hvilket grunnlag sameiebrøken bygger på. Denne regelen gjelder ubetinget i alle sameier der det ikke foreligger avvikende vedtekter. Vedtekter kan altså bestemme en annen fordeling.

Likevel kan unntak kan tenkes i situasjoner der slike vedtekter har vært fulgt uten protester i lang tid, jf. nærmere Wyller, Eierseksjonsloven, s. 219-220.

Oppsummert er det altså slik at felleskostnader skal fordeles etter brøk. Men vedtekter kan bestemme en annen fordeling. Men dersom det er slik at man har fulgt en ordning i lang tid, uten protester, kan det tenkes situasjon der man har en annen fordeling enn sameiebrøken og vedtektene sier. Vi kommer tilbake til det nedenfor.

4 Om ordningen i Skøyen Terrasse Boligsameie

4.1 Brøk og vedtekter

Det fremgår av sameiets grunnbok at sameiebrøken for alle seksjoner er gitt brøken 1/114. Sameiet er altså ikke seksjonert etter størrelse. Det er en lik sameiebrøk på alle seksjoner. Sameiebrøken gjenspeiler altså ikke areal av seksjonsboenheter.

Det fremgår av sameiets vedtekter punkt 6 at «Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken».

> **§ 6 Fordeling av sameiets utgifter**
> Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.
>
> Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Vi legger til grunn at med «sameiets utgifter» menes det felleskostnader. Det fremgår av sameiets vedtekter at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken.

Dette innebærer som et utgangspunkt at felleskostnader skal fordeles flatt, altså helt likt i deres sameie, og ikke etter areal. Likevel, som vi kommer tilbake til nedenfor i punkt 4.2 og 4.3, er det forhold som gjør at dette utgangspunktet må fravikes.

4.2 Kjøpekontrakter

Vi har fått tilsendt et eksempel på kjøpskontrakt fra 1981, der det fremgår at

> *«Leiligheten er en del av Boligsameiet og eiendomsskatt, avgifter o.l. blir utlignet under ett for samtlige leiligheter innen sameiet. Til dekning av disse og andre fellesutgifter, herunder vaktmesterutgifter, skal hver sameier f.o.m. fastsatt overtagelsesdato betale til Boligsameiet et forholdsmessig beregnet beløp fordelt etter leilighetenes brutto gulvareal»*

Det fremgår av kjøpskontrakten at felleskostnader i sameiet fordeles etter leilighetenes bruttoareal, slik praksisen er i dag. Det legges til grunn at samme opplysninger fremgår også av andre salgsoppgaver.
Da denne kjøpskontrakten er fra 1981 og sameiet ble stiftet i 1983, legges det derfor til grunn at sameiet har alltid praktisert samme fordelingsnøkkel, der fellesutgifter fordeles etter størrelse på leilighetene.

Dette taler klart for at det gjennom en langvarig praksis og gjennom tilslutning fra seksjonseierne, er enighet om en fordeling etter areal, selv om vedtektene angir at det skal skje etter brøk.

4.3 Betydningen av langvarig praksis. Spørsmål om tilslutning.

Det følger av juridisk teori at i eldre sameier vil avvikende regler om fordeling av felleskostnader som er fastsatt ved seksjonering og er praktisert i lang tid, fortsatt være gyldige selv om disse er i strid med gjeldende eierseksjonsloven. Det fremgår også av juridisk teori at det er uten betydning om nøkkelen er fastsatt i skrevne vedtekter, kommet til uttrykk i andre avtaler, eller bare vært en etablert praksis. Det legges da til grunn at det er den fordelingsnøkkelen som praktiseres i sameiet som er gjeldende.

I dette tilfelle har fordelingsnøkkelen vært praktisert på denne måten siden sameiet blitt skiftet. Seksjonseierne har også kjøpt seg inni sameiet med den forutsetning at fellesutgifter fordeles etter størrelse på leilighetene, og ikke etter sameierbrøk, jf. opplysninger fra kjøpekontrakten. En endring av fordelingsnøkkelen vil derfor virke urimelig overfor seksjonseierne som la til grunn disse opplysningene ved kjøp av seksjonen. Seksjonseierne har også kjøpt leilighet basert på opplysningene om at fordelingsnøkkelen er fastsatt etter areal.

At denne fordelingsnøkkelen har over lang tid vært lagt til grunn taler også for at det er høy terskel for å kunne endre den.

Endring av fordelingsnøkkelen vil også ha et urimelig resultat overfor enkelte seksjonseierne som vil oppleve en høy økning av fellesutgifter. Hensynet til mindretallsvern taler sterkt for at fordelingsnøkkelen ikke bør endres. Dette må ses i sammenheng med at seksjonseierne har kjøpt seksjonen basert på opplysninger om fordelingsnøkkel etter areal.

Det kan også virke urimelig overfor seksjonseierne at felleskostnadene ikke skal variere etter hvor stor bruksenheten er. Bruksenhetens størrelse reflekteres som regel i sameiebrøken, og da er det rimelig at disse felleskostnader fordeles etter brøk. I deres tilfelle er sameiebrøken ikke fordelt etter størrelse, og da risikerer man å stå overfor en urimelig fordeling av felleskostnader.

Det må også bemerkes at det er høy terskel for endring av fordelingsnøkkelen. Dersom vi legger til grunn at det skjer en korrekt fordeling av felleskostnader på grunn av langvarig praksis – noe vi konkluderer med - må det legges til grunn at fullstendig omfordeling av fordelingsnøkkelen fra areal til sameiebrøk antakelig kan kreve tilslutning fra alle seksjonseierne. Dette begrunnes i at en slik endring vil berøre samtlige seksjonseierne. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig med 2/3 flertall på årsmøtet for å endre fordelingsnøkkelen. Da endringen av fordelingsnøkkelen vil medføre høyere kostnader for enkelte seksjonseierne, er det lite sannsynlig for at alle seksjonseierne vil samtykke.

Etter vårt syn er det korrekt at felleskostnader fordeles etter areal. Dette er en fordelingsnøkkel som har vært praktisert i lang tid, og som ble lagt til grunn ved sanksjoneringen av sameiet.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl

Magnus Bryn Løberg
advokat
mbl@usbl.no

Valgkomiteens innstilling 2026

Vedtektene §2-10

Årsmøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ett medlem og ett varamedlem. I like årstall velges ett styremedlem og to varamedlemmer. Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter årsmøtet.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater i 2026:

1. Styremedlem: Anita Rekdal, gjenvalg for to år
2. Varamedlem: Richard Thorbjørnsen, gjenvalg for to år
3. Varamedlem: Thorstein Vale Opdal, gjenvalg for to år

Til valgkomite:

1. Sigrun Hope, gjenvalg
2. Mona Sanden Olivier, gjenvalg

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Skøyen kirke .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styreleder Geir Lindblad

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Geir Lindblad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Roger Andre Delsom

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:41

Antall fremlagte fullmakter:6

Totalt:47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 220000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

Styret ønsker at flest mulige av seksjonseierne blir heldigitale. Dette begrunnes både ut fra et miljø- og et økonomisk perspektiv. Styret skal legge til rette for at seksjonseiere som har reservert seg mot digital informasjon får dette i form av tilsendte eller utdelte papirer. Styret ønsker ikke en delt løsning der man både er digital og reserverer seg mot dette.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

Innmelding av sak til årsmøtet 24. mars 2026.

Oppfølging av saker fra årsmøtene 2024 og 2025 om sameiebrøk og fordeling av fellesutgifter.

Jeg fremmet i 2024 et forslag til vedtak ang. sameiets innkreving av fellesutgifter. Innkrevingen i dag er ikke i henhold til vedtektene, og jeg foreslo et vedtak om at styret skulle følge sine egne vedtekter. Styret støttet ikke forslaget og jeg ble nødt til å trekke forslaget med bakgrunn i de juridiske kommentarene fra USBL.

I protokollen fra 2024 står det:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Før årsmøtet i 2025 fikk vi ingen informasjon om undersøkelser og forslag til oppfølgingen.

Derfor fremmet jeg et nytt forslag til årsmøtet 2025. Mitt forslag til vedtak ble ikke vedtatt, men styrets forslag ble vedtatt.

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

Vi har heller ikke sett noe forslag til oppfølging denne gang. Om styret har tenkt å fremme et forslag burde det blitt gitt noe informasjon i «Forhåndsvarsel om årsmøte».

Siden styret ikke har gitt noen forhåndsinformasjon denne gang, fremmer jeg derfor et nytt forslag til vedtektsendring

Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111.

Forslag til vedtak på årsmøtet 24. mars 2026.

Innledning:

Sameiet følger ikke sine egne vedtekter med hensyn til innkreving av fellesutgifter. Jeg har til årsmøtene i 2024 og 2025 fremmet forslag til vedtak. Enten følge dagens vedtekter slik de er innsendt til Regnskapsregisteret (i 2024) eller endre vedtektene slik at vedtekter stemmer med praksis (i 2025).

I 2024 fikk styret årsmøtet til å vedta:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Vi hørte ingen ting, og på årsmøtet i 2025 ble det igjen vedtatt:

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

I mottatt «Forhåndsvarsel om årsmøte» står det ingen ting om at et forslag til nye vedtekter vil bli lagt frem. I 2025 fremmet jeg ikke et konkret forslag til vedtektsendring. Jeg ønsket at vedtektene ble endret og skrevet slik at de var i overensstemmelse med virkeligheten.

Det spesielle med vårt sameie er at alle har samme tinglyste sameiebrøk 1/114, og i våre vedtekter står det at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Det betyr at når styret i år budsjetter med ca. kr.7630000,- i året, skulle hver av oss ifølge vedtektene

betale ca. kr. 5580,- i måneden. I stedet blir flere fakturert for beløp over kr.7000,- og flere for under kr.3000,-. Beløp regnet ut etter kostnadsbrøkene som ikke står i noen av sameiets dokumenter. Noen betaler mer enn dobbelt så mye som andre.

I eierseksjonsloven står det:

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Det betyr at vi kan bestemme vår egen kostnadsfordeling så lenge fordelingen er rimelig, rettferdig og godkjent av flertallet i sameiet. Jeg mener det ikke er rettferdig at noen skal betale dobbelt så mye i bidrag til styrehonorar, forretningsfører, vaktmester, gartner, trappevask, snømåking, fellesområder etc. og endrede vedtekter må være rettferdige med hensyn til nytte av kostnadene. Ikke bare etter et antatt areal av leilighetene.

I det nye sameiet i Prinsessealléen 2 blir leilighetene solgt med en 40/60 fordeling av felleskostnader. 40% likt blant sameierne og 60% etter seksjonsareal. Som oss har de leiligheter av ulik størrelse, og som oss har de store fellesarealer som skal driftes og vedlikeholdes.

Med dette som referanse vil jeg derfor fremme følgende forslag til vedtektsendring

Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken og kostnadsbrøken. Fellesutgifter fordeles med 40% etter sameiebrøken (likt beløp). 60% etter kostnadsbrøken. (Oversikt over brøkene pr. seksjon skal vedlegges vedtektene).

Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot:38

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Styremedlem, Anita Rekdal

Vedtak:
Valgt ble: Anita Rekdal for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Richard Thorbjørnsen

Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Vedtak:
Valgt ble: Richard Thorbjørnsen for 2 år.

Valgt ble: Thorstein Vale Opdal for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag:

Sigrun Hope, gjenvalg

Mona Sanden Olivier, gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sanden Olivier og Sigrun Hope

Protokoll for Skøyen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Lindblad (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Roger Andre Delsom (sign.)	25.03.2026



INNKALLING 2025

Skøyen Terrasse Boligsameie

Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00
Skøyen kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Tidspunkt: Torsdag 8.11.2025 kl. 18:00

Sted: Skøyen kirke

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Finansiering av ny avfallshåndtering og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse Boligsameie

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Sak til ekstraordinært årsmøte

2.1 Finansiering av ny avfallshåndtering og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse Boligsameie

Innledning

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie innkaller til ekstraordinært årsmøte for å behandle to nødvendige vedlikeholdsprosjekter:

1. Utskifting av vannledninger i oppgangene Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40.
2. Etablering av søppelbrønner som alternativ til det defekte søppelsuganlegget.

Samlet finansieringsbehov er estimert til **kr 7 000 000**, fordelt på:

- kr 3 750 125 for vannledningsprosjektet
- kr 2 000 000 for søppelbrønner
- Buffer for tilleggsarbeider som kan påløpe i prosjektene

Styret ber årsmøtet ta stilling til godkjenning av prosjektene og valg av finansieringsmodell – enten låneopptak eller kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig og økonomisk fordelaktig.

Prosjekt for utskifting av vannledninger i 34, 35, 36 og 40.

Bakgrunn

Vannledningene i oppgangene 34, 35, 36 og 40 er fra byggetiden og har overskredet sin tekniske levetid. De ligger nedstøpt i gulv og grunn, og ved lekkasje må vannforsyningen til alle fire oppganger stenges. Dette utgjør en betydelig risiko for både beboere og bygningsmasse. Berørte beboere har i dag dårlig vanntrykk og lav temperatur på varmtvannet sitt. Dette skyldes lekkasje på ledningsnettet som ikke lar seg lokalisere. Styret vil be om tilbud fra ytterlige to tilbydere før valg av entreprenør blir endelig. Dette er ikke gjort, da det har tatt tid å få en rapport fra Rørlegger Haugerud.

Et helhetlig prosjekt er utarbeidet av Hans Haugerud AS i samarbeid med Integrert Byggrådgivning AS og Enviro Entreprenør. Løsningen inkluderer både innvendige og

utvendige arbeider.

Prosjektbeskrivelse

- **Innvendig:** Nye vannrør føres inn via gang og bad, kasses inn under taket (ca. 20x20 cm), og tilpasses interiøret.
- **Utvendig:** Graving fra husvegg ved nr. 33, via gangbane foran 34–36, til grøntareal ved nr. 40. Kummer etableres for avgrening.
- **Bygningsmessig:** Kjerneboring, innkassing, sparkling, maling, flislegging, rengjøring og bortkjøring av avfall.
- **Elektrisk:** Tilkobling av sirkulasjonspumpe.
- **Fremdrift:** Estimert byggetid 8–10 uker, med 5–6 arbeidsdager per leilighet. Anbefalt periode: april–oktober.

Kostnadsoversikt

Se vedlegg

Prosjekt etablering av søppelbrønner

Bakgrunn

Sameiet er tilknyttet Skøyen Vest Søppelsug (SVS), som har vært ute av drift over lengre tid. Tidligere vedtak har konkludert med at sameiet ikke skal støtte en kostbar reparasjon av SVS-anlegget grunnet usikkerhet rundt kostnadsbildet.

Styret har derfor vurdert etablering av egne søppelbrønner som en fremtidsrettet og bærekraftig løsning. Oslo kommune stiller krav til kildesortering, og det er behov for å etablere åtte brønner.

Prosess og vurderinger

- Fem selskaper ble invitert til befaring i mai 2025.
- To tilbud mottatt innen fristen: Selvaag Prosjekt og EnviroPac.
- Styret vurderer EnviroPac som det beste og mest forutsigbare alternativet.

EnviroPac tilbyr:

- Totalentreprise med fast pris (med enkelte forbehold)
- Relevant erfaring og god kjennskap til området
- Oppfyller alle krav stilt av styret

Kostnadsoverslag

Total kostnad for etablering av søppelbrønner er estimert til **kr 2 000 000 inkl. mva**.

Valg av finansieringsmodell

Styret har vurdert to alternativer for finansiering:

1. **Låneopptak** – med rente på 6,45 %, gir høyere kostnader over tid for seksjonseiere.
2. **Kapitalinnkreving** – direkte innbetaling fra seksjonseierne.

Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig, da flere seksjonseiere allerede har innbetalt sin andel av fellesgjelden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at prosjektene finansieres gjennom kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Kapitalinnkrevingen vil foregå med to innbetalinger, 1. mars og 1. juni 2026. Innbetalingen fordeles etter samme brøk som brukes for felleskostnadene. Det kreves inn kr. 7.000.000 fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak:	Årsmøtet vedtar at prosjektene finansieres gjennom kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Kapitalinnkrevingen vil foregå med to innbetalinger, 1. mars og 1. juni 2026. Innbetalingen fordeles etter samme brøk som brukes for felleskostnadene. Det kreves inn kr. 7.000.000 fra seksjonseiere.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler at sameiet går til kapitalinnkreving for finansiering av prosjektene. Den enkelte seksjonseier får vesentlig lavere kostnader ved å eventuelt låne til innskuddet i egen bank. Dagens rente for lån i sameiet er 6,45 %.

Hans Haugerud as

Foretaksreg. NO 912 487 113 MVA
Telefon 23 08 41 41
Telefax 23 08 41 42
Mobiltlf. 90 91 90 90
E-post adresse post@hanshaugerud.no

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
POSTBOKS 8944 YOUNGSTORGET
0028 OSLO

Dato 28.10.25

BUDSJETTPRIS

Vareadresse
SKT34,35.36 OG 40
0181 Oslo

UTSKIFTING AV VANNLEDNINGER SKT 34,35,36 OG 40
Vi har gleden av å tilby arbeider som følger:

BESKRIVELSE	ANTAL ENH	BELØP
RØRLEGGERARBEIDER	1,0 STK	1 125 000,00
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	1,0 STK	340 000,00
ELEKTRISKE ARBEIDER	1,0 STK	19 500,00
ENVIRO ENTR.	1,0 STK	1 515 600,00
SUM		3 000 100,00
MVA 25%		750 025,00
TOTALT INKL. MVA.		3 750 125,00

Bakgrunn/ historikk
Alle rørledninger til gjeldene adresser ligger i dag nedstøpt i gulvet og i grunnen fra garasje over til nummer 34 og videre til og fra nr 40.
Utførelsen er fra byggeår og levetiden er oversittet.
Ved en lekkasje på en av disse ledningene vil vannet til alle i 34,35,36 og 40 måtte stenges ut!
Det har over flere år vært sett på mulige løsninger for utskifting av disse rørene og Hans Haugerud AS har med hjelp av Integrert byggrådgivning AS fått kvalitetssikret den løsningen som nå foreslås.
Vi har hatt Enviro entreprenør med på laget for å utforme løsningen(eget vedlegg)
Løsningen er omfattende og vil berøre alle på de nevnte eiendommene, men det vil være mest inngripende for beboere i 1 et. i nr 34.35 og 36.Rørene som i dag ligger i gulvet vil komme inn i leiligheten i 1 et. fra gangen frem til rørsjakt på badet og vil kasses inn opp under taket, dette vil være en kasse på ca 20x20 cm som blir malt eller flislagt i farge som gangen/badet forøvrig.
Når det gjelder utvendige arbeider vil det bli gravd opp fra husveggen utenfor nr 33, videre i gangbanen foran 34,35 og 36 før det går videre inn i grønt arealet mellom 36 og 40 videre rundt nr 40 frem til kum mellom nr 40 og 39(kaldtvann)
Det legges ned kummer for avgrening til hver enkelt oppgang i veien foran.
Estimatet fra Enviro omfatter alle utvendige arbeider samt kjerneboring inn til hver enkelt oppgang og utbedring av gulv etter at rørene har kommet inn.
Øvrige bygningsmessige arbeider er beskrevet under.

Vannledninger
- Nye vannledninger fra garasje og inn via kummer til 34,35,36 og 40 i preisolerte kulvert rør på varmtvann og sirkulasjon og presiolert pe rør på kaldtvann, ny kaldtvannsledning fra kum utenfor nr 40 og tilbake til nr 34 via kummer. Fra kum og inn i respektive oppganger i presisolerte kulvert rør.
- Opplegg av Flowfit alupex rør fra gulv i respektive ganger og inn til hver enkelt rørsjakt, det avsettes stengeventiler i alle kummer samt utenfor hver enkelt leilighet(opplegg) det avsettes også reguleringsventil på vv.sirkulasjon i hver oppgang, disse innreguleres etter at anlegget er kjørt i gang
- Alle rør isoleres mot støy, kondens og varmeavgivelse
- Inntegning på kart og plantegning samt innsending av søknad til PBE

Sum rørleggerarbeider kr. 1 1250 000,- eks mva. (budsjettpris)

Bygningsmessige arbeider:
- Tildekkking av gangarealet og inn i de leiligheter som blir berørt
- Kjerneboring inn i hver enkelt leilighet (34,35,36)
- Hulltagning inn til bad og inn i rørsjakt
- Innkassing av rør i felles gang 34,35,36 og helt frem til bøttekott i nr 40
- Innkassing av rør i gang og på bad i leiligheter
- Sparkling og maling
- Flislegging (hver enkelt må komme med fabrikant på fliser)
- Rengjøring etter arbeider
- Bortkjøring av avfall

NB! Alle arbeidsområder må være tømt for løsøre av beboere før oppstart!

Sum bygningsmessige arbeider kr. 340 000,- eks mva. (Budsjettpris)

Elektriske arbeider:
Eventuelle tilkoblinger av pumpe for sirkulasjon

Sum elektriske arbeider kr.19.500,- eks mva.

Fremdrift:

Vil være litt avhengig av årstiden dette utføres, det er fullt mulig å gjøre dette i vinterhalvåret, men da er det selvfølgelig snøfall og ekstrem kulde som vil sette begrensninger.
Men det er nok mest fornuftig å utføre dette mellom medio april og oktober
Vi ser for oss en total byggetid på 8-10 uker.
Arbeid i hver enkelt leilighet vil være utført i løpet av 5-6 arbeidsdager, alle sanitærinstallasoner vil være i drift under byggeperioden, untatt ved omkobling fra gammelt til nytt.

Ikke medtatt i tilbudet:
- Gebyr fra kommunen i forbindelse med søknad til PBE tilkommer, dette faktureres direkte fra Oslo Kommune.

Vi håper dette er i samsvar med deres ønsker og at budsjettprisen er av interesse.

Med vennlig hilsen
HANS HAUGERUD AS

Steinar Johansen

Prosjektinformasjon

Estimert av Enviro Entreprenør AS
Org.nr 917 995 427

Tilbuds ID:	22137
Befaring:	4.September 2025
Vår referanse:	Sara Bakke
Oppdragsgiver:	Hans Haugerud AS
Lokasjon:	Skøyen Terrasse 35-36-40
Beskrivelse:	Omlegg av rørledninger

Beskrivelse av estimert arbeider

Teknisk vurdering – eksisterende rørføringer

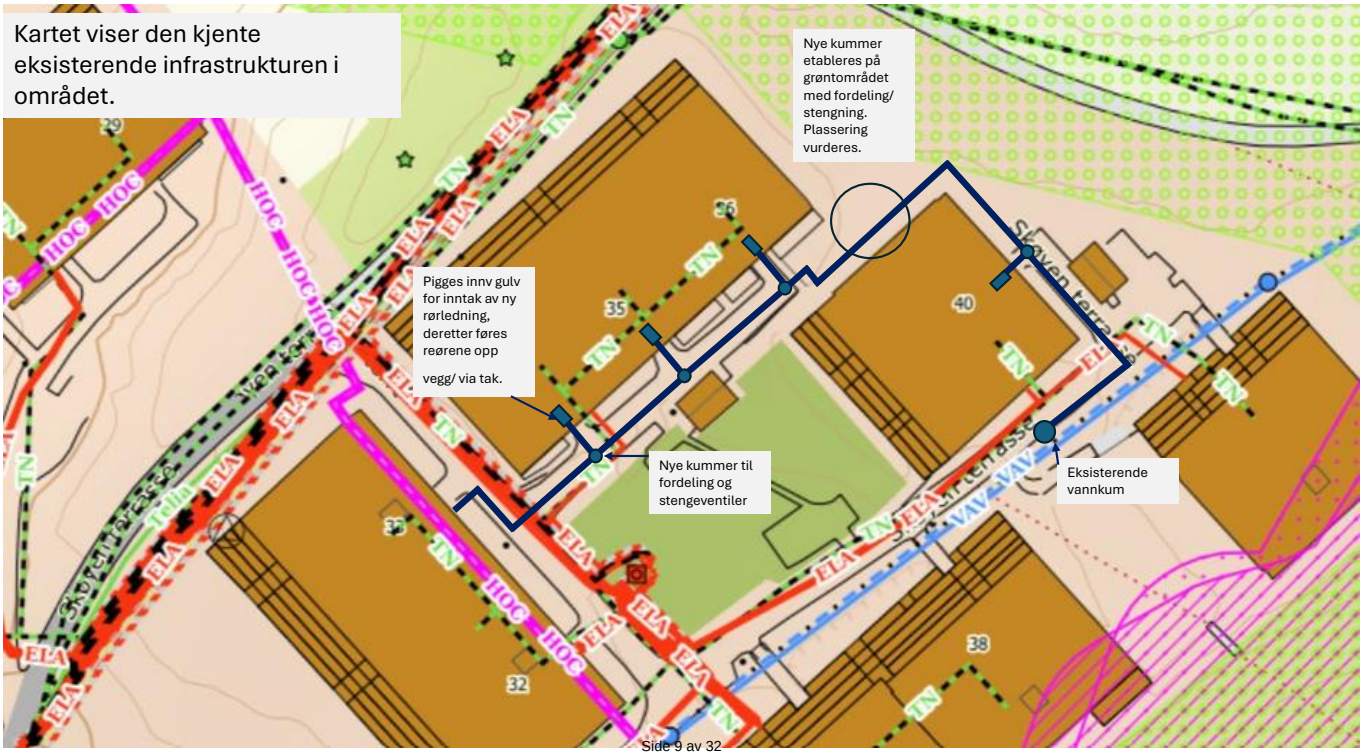
Eksisterende situasjon
De aktuelle rørledningene er etablert under sålen på boligblokkene nr. 34–36 og nr. 40.

Varmeforsyning: Varmerørene har tilknytning fra boligblokk nr. 33 og føres under blokkene nr. 34–36 frem til en kum mellom blokkene nr. 34–36 og nr. 40. Herfra videreføres de under gulvkonstruksjonen i blokk nr. 40.

Kaldtvannsforsyning: Kaldtvannsledning er tilknyttet fra en kum ved gavlveggen utenfor blokk nr. 40. Ledningen føres inn under gulvet og frem til samme kum mellom blokkene nr. 34–36 og nr. 40. Derfra videre til blokkene 34 og 36.

Utfordringer ved dagens løsning
Rørføringen under bygningskonstruksjonen medfører betydelige drifts- og vedlikeholdsutfordringer:
Ved lekkasje må gulvkonstruksjon pigges opp for å etablere tilgang til rørstrekkene.
Under reparasjonsarbeid vil både varme- og vannforsyning måtte stenges over lengre tid ved lekkasje.
Det foreligger risiko for utvasking og setningsskader i massene under blokkene dersom en lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak
For å redusere driftsrisiko og sikre fremtidig tilgjengelighet, anbefales det å legge om eksisterende rørføringer til en ny trasé utenfor bygningskroppene. En slik løsning vil:
- Forenkle drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige utskiftninger.
- Minimere konsekvensene ved lekkasjer.
- Redusere behovet for inngrep i bygningsmassen.


Kartet viser den kjente eksisterende infrastrukturen i området.
Nye kummer etableres på grøntområdet med fordeling/ stengning. Plassering vurderes.
Pigges innv gulv for inntak av ny rørledning, deretter føres reørene opp
vegg/ via tak.
Nye kummer til fordeling og stengeventiler
Eksisterende vannkum

Oppgitte mål er estimert ut fra inntegnet trase. Lengden av avvike.



Avvik i estimat vil kunne oppstå. Estimatet beskriver prosessene og en utførelse uten uforutsette hendelser.

Estimat Skøyen Terrasse- omlegg vann og varme

Tilbudsnr	22137
Adresse	Skøyen Terrasse

Postnr	Beskrivelse	Enhet	Antall		Pris		Sum
1	Kabelpåsivning	stk	3	kr	5 480	kr	16 440
2	Demontering terrasse bygg 33, klargjøring til graving	stk	1	kr	28 500		
3	Rigg	RS	1	kr	32 500	kr	32 500
4	HMS	RS	1	kr	35 000	kr	35 000
5	Oppgraving hovedledning	m	110	kr	2 800	kr	308 000
6	Oppgraving stikkledninger (inkl. event. Gangpassasjer)	stk	4	kr	22 300	kr	89 200
7	Pigging kjellergulv	stk	4	kr	18 240	kr	72 960
8	Montere kummer (ikke levering) 4 + div grønt	RS	1	kr	52 000	kr	52 000
9	Gjenfylling hovedledninger	m	110	kr	3 500	kr	385 000
10	Gjenfylling stikkledninger	stk	4	kr	25 500	kr	102 000
11	Istandsetting, jord og asfalt	RS	1	kr	230 000	kr	230 000
12	Remontering terrasse bygg 33	RS	1	kr	52 500	kr	52 500
13	Støp, flislegging med tilhørende innvendig	stk	4	kr	35 000	kr	140 000
						kr	-
						kr	-
						kr	-
Totalt eks.mva						kr	1 515 600
Mva. 25%						kr	378 900
Totalt ink. mva						kr	**1 894 500**

Timepriser

I tillegg vil det kunne tilkomme bruk av LFS (leder for sikkerhet) ved blottlegging av strømførende kabler.

Ytterligere uforutsette grunnforhold bør tas høyde for, og estimatet som gitt er kun en veiledning I pris.

PRISLISTE ENTREPRENØRAVDELING 2025

Varenavn	Benevning	Veil. pris	Notat
Rigg og drift	stk	Kr. 5650,-	
Prosjektleder	time	Kr. 1020,-	
Grunnarbeider – Hverdager 0700-1700 Grunnarbeider – 40% Grunnarbeider – 100%	time time time	Kr. 855,- Kr. 520,- Kr. 710,-	Ordinær arbeidstid Tillegg, hverdager 1900-2100 Tillegg, hverdager 2100-0700
Maskintimer 1-7.9 tonn	time	Kr. 1270,-	Inkl. fører.
Maskintimer 8-16 tonn	Time	Kr. 1460,-	Inkl. fører
Lastebil	time	Kr. 1480,-	Inkl. fører
Beltedumper	time	Kr. 1150,-	Inkl. fører
Servicebil	dag	Kr. 900,-	Inkl. fører
Sperremateriell dag	Dag	Kr. 1530,-	Inntil 6 gjerder, pr. dag
Vibroplate 80 kg	dag	Kr. 1020,-	Inntil 1 dag.
Vibroplate 400 kg	dag	Kr. 1220,-	Inntil 1 dag.
Hoppetusse	dag	Kr. 1697,-	Inntil 1 dag.
Frakt av varer/utstyr	stk	Kr. 1200,-	Tyngre/mindre anleggsutstyr
Maskintransport	stk	Kr. 6300,-	Tur/retur
Flakleie	dag	Kr. 7000,-	1stk
Kabelpåvisning	stk	Kr. 5480,-	Pr. Adresse

Alle priser eks. mva. Prisliste er gjeldende fra 01.01.2025.
Bompassering vil bli belastet med tillegg pr. passering etter gjeldende satser.
Alle innkjøp med tilhørende fakturereres med 15% påslag.

SELVAAG PROSJEKT

SAMSPILLSAVTALE

i prosjekt: Skøyen Terrasse BS. Avfallsanlegg

1 PARTENE

Denne samspillsavtalen (”**Avtalen**”) er inngått 28.05.2025 mellom:

Skøyen Terrasse Boligsameiet

Org.nr.: 979 118 279

Adresse: Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

(”**Oppdragsgiver**”)

og

Selvaag Prosjekt AS

Org.nr.: 994 533 207

Adresse: Maridalsveien 323, 0881 Oslo

(”**Totalentreprenør**”)

Oppdragsgiver og Totalentreprenør er i det følgende også samlet benevnt («**Partene**»).

2 FORMÅL OG SAMSPILL

Denne Avtalen utfyller og konkretiserer Partenes mål, rettigheter og forpliktelser i prosjektet.

Prosjektet skal gjennomføres som samspillsentreprise. Partene forplikter seg med dette til åpent, ærlig og tillitsfullt samarbeid. Samarbeidet mellom Partene skal videre kjennetegnes ved at:

- Prosjektet gis høy prioritet slik at det avsettes tilstrekkelig tid og ressurser fra Partene
- Det defineres felles mål og avklares gjensidige forventninger til Prosjektet
- Målsetningene og forventninger følges opp underveis i Prosjektet
- Det er god og rettidig kommunikasjon mellom Partene

3 PROSJEKTET

Prosjektet består i korthet av følgende:

Etablering av nedgravd avfallsanlegg for Skøyen Terrasse Boligsameiet

Prosjektet gjennomføres i 2 faser:

1) Forprosjektet
2) Utførelsesfasen

I tillegg vil Totalentreprenøren følge opp leverandør- og underentreprenørenes forpliktelser i den etterfølgende reklamasjonsperioden.

4 FASE 1 - FORPROSJEKTET

Forprosjektet skal inneholde følgende leveranser:

- Utarbeide forslag til lokasjon for etablering av nedgravd søppelanlegg
- Utarbeide konkurranse underlag med mengdeskjema
- Gjennomføre anbudsbefaring med minimum tre tilbydere
- Utarbeide innstilling av entreprenør med fullverdig budsjett til styremøte i august
- Delta på styremøte/generalforsamling for presentasjon av prosjektet

For forprosjektet gjelder de bestemmelser som fremgår av standardkontrakten NS 8402:2010 (Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid), med de avvik som fremgår av dette avtaledokumentet.

Forprosjektet starter ved signering av denne Avtalen, og avsluttes innen august 2025. Fristen er ikke dagmulktbelagt, og oversittelse gir ikke grunnlag for krav på dagmulkt eller erstatning.

Partene plikter å samarbeide om å fremskaffe nødvendig informasjon om krav til leveransen. Oppdragsgiver plikter å delta på nødvendige møter, bidra til nødvendige avklaringer og godkjenne prosjektforutsetninger. Oppdragsgiver har også opplysningsplikt om eventuelle tidligere skader på kontraktsgjenstanden, relevante tilsynsrapporter eller relevante forsikringssaker.

Partene kan avtale at Totalentreprenøren kan engasjere eksterne arkitekter og konsulenter for deltakelse i prosjekteringen.

Forprosjektet skal avsluttes med beslutning om gjennomføring av fase 2. Beslutningen meddeles fra Oppdragsgiver til Totalentreprenøren.

5 OVERGANG FRA FASE 1 til 2 – BESLUTNINGSMØTE

Ved beslutning om gjennomføring av fase 2 skal Partene avholde et møte («beslutningsmøtet»).

Formålet med beslutningsmøtet er at Partene skal enes om forutsetningene for gjennomføringen av fase 2. Dette innebærer at Partene blant annet skal:

- avtale nødvendige tiltak og rammene for oppdraget i fase 2
- i fellesskap godkjenne utarbeidet prosjekteringsunderlag
- avtale prinsipper for sikkerhetsstillelse i fase 2
- avtale økonomiske rammebetingelser og faktureringsregler
- i fellesskap godkjenne overordnet fremdriftsplan og rapporteringsrutiner
- sørge for at Partene har nødvendige fullmakter

Det skal føres referat fra møtet. Dokumenter som Partene er enige om at skal gjelde for gjennomføringen av fase 2 (eksempelvis tilbud fra totalentreprenør, prosjekteringsgrunnlag, forutsetninger mv.) gjelder som en del av Avtalen og vedlegges referatet.

Møtereferatet skal signeres av Partenes representanter. Oppdragsgiver plikter å sørge for tilstrekkelig beslutningsmyndighet.

6 FASE 2 – UTFØRELSEN

Utførelsesfasen starter umiddelbart etter at Partene har avholdt beslutningsmøtet.

For utførelsesfasen gjelder de bestemmelser som fremgår av standardkontrakten NS 8407:2011 (alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser), med de avvik som fremgår av dette avtaledokumentet og vedlegg 1.

Den nærmere beskrivelsen av Partenes rettigheter og forpliktelser i utførelsesfasen fremgår av vedlegg 1.

7 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter foreligger ved inngåelsen av denne avtalen og skal betraktes som en del av avtalen.

1) Dette avtaledokumentet
2) Bestemmelser knyttet til utførelsesfasen (vedlegg 1)
3) Totalentreprenørens timepriser (vedlegg 2)

De dokumentene som inngår i Avtalen, utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, løses motstrid ved at dokumentene gis prioritet i ovenstående rekkefølge.

Partene vil utarbeide ytterligere dokumenter i fase 1 som skal inntas som avtaledokumenter. Hvilke dokumenter dette gjelder skal fremgå av referat fra beslutningsmøtet. Med mindre annet fremgår av referat fra beslutningsmøtet skal referatet med vedlegg ha prioritet etter punkt 2 ovenfor (bestemmelser knyttet til utførelsesfasen vedlegg 1).

8 VEDERLAG OG FAKTURERING

8.1 Åpen bok

Partene skal gjennomføre prosjektet etter prinsippet åpen bok. Dette innebærer blant annet at Oppdragsgiver skal ha direkte innsyn i prosjektets økonomi gjennom hele prosjektperioden.

8.2 Vederlag i fase 1 - forprosjektet

Forprosjektet gjennomføres til en fast pris på **NOK 20.000.**

Avtalte tilleggsleveranser- eller tjenester faktureres etter medgått tid, med påslag på 15 %.

Dersom ikke annet er avtalt skjer fakturering en gang i måneden, med 30 dagers betalingsfrist.

8.3 Vederlag i fase 2 – utførelsesfasen

Dersom ikke annet er avtalt gjennomføres utførelsesfasen etter medgått tid, i henhold til timeprisene vedlagt Avtalen.

Fakturering skal skje i henhold til avtale mellom partene i beslutningsmøtet. Dersom ikke annet avtales skjer fakturering en gang i måneden, med 30 dagers betalingsfrist.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

- Alle innkjøp og tjenester, samt kontraherte underentreprenører- og leverandører skal faktureres Oppdragsgiver med netto selvkost, tillagt 15 % påslag til Totalentreprenøren.

- Arbeid utført av eksterne arkitekter eller øvrige konsulenter skal faktureres Oppdragsgivere med påslag på 15 %.

- Prosjektledelse, byggeplassadministrasjon, prosjekteringsledelse, byggesaksrådgivning og øvrig rådgivning faktureres etter medgått tid. Kostnader til prosjektadministrasjon faktureres sammen med øvrige påløpte kostnader i prosjektet.

- Avtalens timepriser vil være gjenstand for regulering 1. juli hvert år. Regulering skjer i samsvar med årets lønnsjusteringer.

- Bestemmelsen i NS 8407 punkt 27.2.2 (innestående beløp) gjelder ikke.

9 RAPPORTERINGSRUTINER

Prosjektet skal ha god og sikker rapportering, både med hensyn til økonomi, SHA, fremdrift og avvik. Det skal foretas periodisk rapportering parallelt med fakturering, slik at rapporten er egnet til å understøtte og dokumentere fakturagrunnlaget.

Med mindre annet avtales rapporteres ikke kostnader knyttet til forprosjektet, herunder påløpt timeforbruk, som en del av utførelsesfasen.

10 SIKKERHETSSTILLELSE

Partene avtaler eventuell sikkerhetstillelse i beslutningsmøte. Dersom ikke annet avtales gjelder NS 8407 punkt 7 fra oppstart av fase 2.

Det stilles ikke sikkerhet i fase 1.

11 FORSIKRING

Partene skal tegne forsikring i henhold til gjeldende standardkontrakt for fasen av prosjektet. Forsikringsattest skal fremlegges for oppdragsgiver.

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER

I søknadspliktige prosjekter forutsettes at nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter foreligger før arealene tas i bruk. Der hvor totalentreprenør har ansvarsrett for utførte arbeider skal ikke oppdragsgiver iverksette nye søknadspliktige arbeider før ferdigattest foreligger.

Partene er enige om at samarbeidet under denne avtalen er eksklusivt og at totalentreprenøren skal gjennomføre alle fasene av prosjektet. Oppdragsgiver har ikke rett til å benytte prosjekteringsmateriale utarbeidet av totalentreprenøren som grunnlag for å kontrahere andre enn totalentreprenøren. Oppdragsgiver kan kun benytte prosjekteringsmaterialet i tråd med denne avtalen. Dersom oppdragsgiver i strid med denne bestemmelsen kontraherer en annen til å utføre arbeid som omfattes av denne avtalen har totalentreprenøren krav på erstatning for sin positive kontraktsinteresse for ikke-utførte arbeider.

13 PARTENES REPRESENTANTER

Partene har utnevnt en representant hver som representerer parten i alle saker i prosjektet og som har fullmakt til å treffe alle beslutninger tilknyttet avtalen.

Oppdragsgiver skal oppnevne minst to personer som oppdragsgivers representanter i prosjektet.

Oppdragsgivers representanter:

Navn/stilling:	Geir Lindblad	_____
E-post:	geir.lindblad@gmail.com	_____
Telefon:	908 30 415	_____

Totalentreprenørs representant:

Navn/stilling: Merete Kolstad Løberg

E-post: merete.loberg@selvaagprosjekt.no

Telefon: + 47 970 44 167

I forbindelse med beslutningsmøtet skal Totalentreprenør oppnevne en prosjektansvarlig og etablere et kompetent prosjekt-team for gjennomføring av prosjektet.

Partene kan kreve utskiftning av personell, dersom det foreligger saklig grunnlag for å kreve utskiftning.

14 UNDERSKRIFTER

Denne samspillsavtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato	Sted og dato
Styreleder i Skøyen Terrasse Bs. Geir Lindblad	Adm. Direktør Selvaag Prosjekt AS
Styremedlem i Skøyen Terrasse Bs	

Vedlegg 1

SÆRLIGE BESTEMMELSER FOR UTFØRELSESFASEN

1 Totalentreprenørens ytelser i utførelsesfasen

I fase 2 av prosjektet skal Totalentreprenøren, for det tilfellet at det ikke er levert under fase 1, blant annet sørge for:

- nødvendig detaljprosjektering
- utarbeidelse av nødvendige tilbudsforespørsler for innkjøp og tjenester til prosjektet
- at hovedytelser konkurranseutsettes med mindre annet avtales
- prosjekt- og byggeledelse
- avholde byggherremøter og skrive referat fra møtene
- utarbeidelse og oppfølging av fremdriftsplaner og beslutningsplaner
- evaluere og å gi sin innstilling av mottatte tilbud
- inngå kontrakter som sørger for tilfredsstillende sikkerhet og garantier fra leverandører og underentreprenører, herunder også reklamasjonsansvar og ansvar for vederlagsfri utbedring av feil og mangler
- utarbeide byggebudsjett etter at underentreprenører/leverandører er valgt
- løpende økonomisk oppfølging av Prosjektet
- SHA gjennom hele Prosjektet
- god og sikker gjennomføring av avtalte arbeider
- utarbeide relevant og komplett FDV-dokumentasjon, og sørge for at ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende utarbeider relevant FDV-dokumentasjon innenfor sine ansvarsområder
- søke brukstillatelse og ferdigattest, samt påse at dette mottas og overleveres til oppdragsgiver

2 Oppdragsgivers ytelser i utførelsesfasen

I fase 2 av prosjektet skal Oppdragsgiver blant annet å sørge for:

- nødvendig beslutningsmyndighet i byggherrekomite for å unngå forsinkelser i forhold til beslutningsplan og fremdriftsplan
- løpende og rettidig godkjennelse av fremdriftsplan og øvrige dokumenter som er av betydning for gjennomføringen av Prosjektet
- løpende utbetalinger i henhold til avtalt fakturering
- deltakelse på alle møter som Totalentreprenøren innkaller til
- hurtig behandling og tilbakemelding/godkjenning av Totalentreprenørens forespørsler
- at eventuelle endringer/tilvalg i prosjektet blir varslet i god tid, slik at forsinkelser i prosjektet unngås
- å bidra til en entydig spesifikasjon av leveransen, herunder krav til tekniske anlegg, FDV-dokumentasjon mm.
- deltakelse med kvalifisert driftspersonell ved befaring og opplæring av de bygningsmessige- og tekniske anlegg

3 Partenes felles ytelser i utførelsesfasen:

Med bakgrunn i konkurranseutsetting og tilbudsevaluering skal Partene i fellesskap velge underentreprenører/leverandører til prosjektet. Totalentreprenøren innkaller til nødvendige møter, og sørger for å skrive referat fra møtene.

4 Varsler og krav

Totalentreprenøren gis fullmakt til å på vegne av Oppdragsgiver akseptere varsel om endringer fra underleverandørene som anses «mindre». Med mindre annet avtales foreligger «mindre» endringer der en endring ikke har vesentlige økonomiske eller fremdriftsmessige konsekvenser. Dersom Totalentreprenøren aksepterer slike endringer, skal dette varsles Oppdragsgiver i etterkant.

Totalentreprenøren plikter å videresende varsel og krav fra underleverandørene til Oppdragsgiver innen rimelig tid. Oppdragsgiver må besvare varslene innen to arbeidsdager fra varselet mottas. Manglende eller forsinket svar gir Totalentreprenøren fullmakt til å treffe beslutning også for endringer som ikke anses mindre.

Alle varsel og krav kan sendes per e-post til Oppdragsgivers representant.

5 Testing og opplæring

NS 8407 punkt 36.1 erstattes av følgende:

I rimelig tid før overlevering skal Totalentreprenøren varsle om kontroll, innregulering og eventuell fullskalatesting av tekniske anlegg. Oppdragsgiver vil delta på dette dersom han ønsker det. Totalentreprenøren skal dokumentere gjennomføringen og resultatet, samt eventuelle aksjoner av testene. Partene kan avtale at Totalentreprenøren skal gjennomføre prøvedrift før eller etter overtakelse.

Totalentreprenøren skal sørge for at det gis opplæring i alle tekniske installasjoner før overlevering.

6 Prosjekterings- og FDV-dokumentasjon

NS 8407 punkt 36.2 erstattes av følgende:

Totalentreprenøren skal sørge for at FDV-dokumentasjon utarbeides av de ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende innenfor sine ansvarsområder.

Totalentreprenøren skal, i egenskap av ansvarlig søker (SØK), påse at nødvendig FDV-dokumentasjon forelegges innen tre uker etter overtakelse av arbeidene, og er ansvarlig for at dokumentasjonen er kontrollert og komplett. Totalentreprenøren er videre ansvarlig for at dokumentasjonen er samordnet og overlevert oppdragsgiver før ferdigattest. Oppdragsgiver skal kvittere for at dokumentasjonen er mottatt.

7 Overtakelse

NS 8407 punkt 36.3 og 37 gjelder med følgende presiseringer:

Totalentreprenøren skal innen rimelig tid (normalt to uker) før ferdigstillelse innkalle Oppdragsgiver til overtakelsesbefaring. Før overtakelsesbefaring skal Totalentreprenøren ha sluttbefaring av egne

arbeider og opplyse Oppdragsgiver om hvilke arbeider som er utestående. På overtakelsesbefaring skal Partene i fellesskap befare kontraktsarbeidene.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesbefaring. Av protokollen skal alle mangler og utestående arbeider fremgå, og frister for utbedring av disse. Protokollen skal signeres av Partene.

Reklamasjonsfristen begynner å løpe ved signering av protokollen.

8 Forsinkelse

Partenes forsinkelse i utførelsesfasen reguleres av NS 8407. Oppdragsgiver kan kreve dagmulkt eller erstatning for de tilfeller Totalentreprenøren har et tilsvarende berettiget krav mot sine underentreprenører- eller leverandører.

9 Sluttoppgjør

Totalentreprenøren skal sende Oppdragsgiver en sluttoppstilling med sluttfaktura innen to måneder etter overtakelse. Det vises til NS 8407 punkt 39 som gjelder for gjennomføring av sluttoppgjøret.

10 Reklamasjonsperioden

Totalentreprenøren følger opp underleverandørenes forpliktelser gjennom hele reklamasjonsperioden. Totalentreprenøren kan ikke fakturere for medgått tid for arbeid knyttet til mangler og reklamasjonsarbeider, men har krav på dekning av sine kostnader i forbindelse med utlevering av prosjekterings-materialet og eventuelt tidligere gjennomført opplæring eller overlevert FDV-dokumentasjon.

Oppdragsgiver plikter i reklamasjonsperioden å varsle Totalentreprenøren om feil og mangler uten ugrunnet opphold. For øvrig gjelder NS 8407 punkt 42.

Vedlegg 2

TIMEPRISER

SELVAAG
PROSJEKT

Standard prisliste **Gjeldende frem til 30.06.2025**

Beskrivelse	Timepriser
Byggeleder	kr 1 240
Prosjektcontroller	kr 1 350
Prosjektleder senior	kr 1 500
Prosjektingeniør	kr 1 200
Prosjektleder	kr 1 430
Prosjektsjef	kr 1 600

EnviroPac referanseliste totalentrepriser i Oslo og omegn



- Norges Hindu Kultursenter, Oslo 2025
  3 stk. SULO Iceberg Max 3
- Nordgarn Borettslag, Skedsmokorset 2025
  4 stk. Molok Classic
- Brekke borettslag Oslo 2024
  6 stk SULO Iceberg Max 3



- Sameiet Nordre Skrenten 4 2023
  5 stk SULO Iceberg Max 3
- Kurland brl, Oslo 2023
  16 stk. SULO Iceberg Max 1
- Haugenlia, Heggedal 2023
  6 stk. SULO Iceberg Max 3



- Anker Studentboliger, Oslo 2023
  20 stk. SULO Iceberg Max 3
- Vevelstadlia borettslag, Langhus 2023
  4 stk. SULO Iceberg Max 1
- Kongelig Norsk Seilforening, Oslo 2022
  4 stk. SULO Iceberg Max 3
- Eika-Tre, Eiksmarka, Bærum 2022
  5 stk. SULO Iceberg Max 3
- Trondheimsveien 153-163, Oslo 2022
  4 stk. SULO Iceberg Max 3



- Voksenhagen, Oslo 2022
  4 stk. SULO Iceberg Max 3
- Fururabben 19-21, Østerås 2022
  5 stk. SULO Iceberg Max 1
- Jens Bjelges gt. 82, Oslo 2022
  5 stk. SULO Iceberg Max 3

- Haugerudhagan brl, Oslo 2021
  9 stk. SULO Iceberg Max 3



- Snippen sameie, Oslo 2021
  2 stk SULO Iceberg Max 3
- Sollia borettslag, Ås 2021
  3 stk Below
- Diakonhjemmet, Oslo, 2021
  6 stk. SULO Iceberg Max 3
- Ulven borettslag, Oslo, 2021
  24 stk. SULO Iceberg Max 3



- Hammerstads gate 21, Oslo, 2021
  3 stk SULO Iceberg, 14 stk. elbilladere mm.
- Søndre Langerud tomteselskap, Oslo, 2021
  7 stk. SULO Iceberg Max 3



- Sameiet Kongstun II, Oslo, 2020/21
  7 stk. SULO Max 1 og stor bakgård/tun
- Jordstjerne og Solbakken sameie, Oslo, 2021
  4 stk SULO Iceberg Max 3
- Torjusbakken 19, Oslo, 2020
  2 stk SULO Iceberg Max 3
- Jesperud boligsameie Stovner, 2020
  16 stk SULO Iceberg Max 3



- Tokerudåsen boligsameie Stovner, 2020
  9 stk SULO Iceberg Max 3
- Casinetto borettslag Skøyen, 2020/21
  16 stk SULO Iceberg Max 3
- Rustadfaret tomteselskap Skullerud, 2020
  2 stk SULO Iceberg Max 3
- Nedre Stovner borettslag, 2020
  10 stk SULO Iceberg Max 3

- Nedre Prinsdalsbråten boligsameie Prinsdal, 2020
  5 stk SULO Iceberg Max 3



- Bydel St. Hanshaugen Stensparken og Marienlystparken 2020,
  3 stk SULO Iceberg Max 3

- Sameiet Maridalsveien 59 Sagene, 2020
  3 stk SULO Iceberg Max 3

- Lerdalsgrenda borettslag Prinsdal, 2020
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Øvre Prinsdalsbråten boligsameie Prinsdal, 2019
  10 stk SULO Iceberg Max 3



- Ammerudlia borettslag Ammerud, 2019
  48 stk SULO Iceberg Max 3

- Bakkegården Nesoddtangen, 2019
  3 stk SULO Iceberg Max 3

- Nadderud Boligsameie Bærum 2019
  8 stk SULO Iceberg Max 3



- Hoffsparken boligsameie Skøyen, 2018
  5 stk SULO Iceberg Max 3

- Sagenehjemmet Sagene, 2018
  5 stk SULO Iceberg Max 3

- Sameiet Jacob Aallsgate 5 Majorstuen, 2018
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Bekkasinen brettslag Bøler 2018,
  5 stk SULO Iceberg Max 3



- Sameiet Hamang gård Sandvika 2018
  7 stk SULO Iceberg Max 3

- Jongskollen Boligsameie IV Sandvika, 2018
  4 stk SULO Iceberg Max 3

- Sameiet Håvaldsvei 5/7 Lambertseter, 2018
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Smestaddammen borettslag Smestad, 2018
  5 stk SULO Iceberg Max 3



- Universitetet i Oslo Chateu Neuf Majorstuen 2018
  3 stk SULO Iceberg Max 3
- Hølandsgata 1 AS Kampen, 2018
  4 stk SULO Iceberg
- Fürstveien boligsameie Snarøya, 2018
  4 stk SULO Iceberg
- Grensen borettslag Holmlia, 2017
  14 stk SULO Iceberg



- Bjerkedalen borettslag Vollebekk, 2017
  14 stk SULO Iceberg
- Hamangbakken Boligsameie Sandvika 2017
  10 stk SULO Iceberg
- Hamanglia boligsameie Sandvika, 2017
  7 stk SULO Iceberg



- Boligsameiet Hamang Terrassehus Sandvika, 2017
  7 stk SULO Iceberg
- Dønskijordet Huseierforening Dønski, 2017
  4 stk SULO Iceberg
- Vestli Huseierforening Rykkinn, 2017
  12 stk SULO Iceberg



- Tonsenhagen 10 sameie Tonsenhagen, 2017
  4 stk SULO Iceberg
- Ovenbakken 27/31 borettslag Østerås, 2017
  8 stk SULO Iceberg
- Høvikkollen Boligsameie Høvik, 2017
  5 stk SULO Iceberg
- Sørjordet Huseierforening Rykkinn, 2017
  4 stk SULO Iceberg
- Wøyen Torg Borettslag Vøyenenga, 2017
  10 stk SULO Iceberg

- Storm Property AS Nedregate 5 Grünerløkka, 2017
  3 stk SULO Iceberg



- Norsk Gjenvinning AS Hamar Stasjon Hamar 2017
  2 stk SULO Iceberg
- Universitetet I Oslo Historisk Museum Tullinløkka 2016
  5 stk SULO Iceberg
- Fürstlia interesselag Snarøya 2016
  4 stk SULO Iceberg
- Eiksbygg boligsameie Eiksmarka, 2016
  5 stk SULO Iceberg
- Bertramjordet borettslag Holmlia, 2016
  10 stk SULO Iceberg



- Borettslaget Torshov kv II Torshov, 2016
  4 stk SULO Iceberg
- Sameiet Lunden 19-21 Vollebekk, 2016
  2 stk SULO Iceberg
- Granly boligsameie Ski, 2016
  9 stk SULO Iceberg

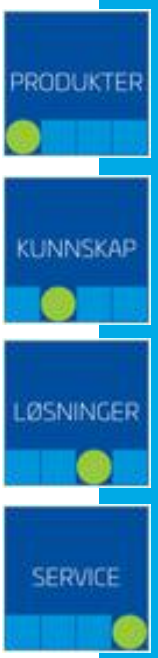


- Sloratoppen huseierforening Langhus, 2016
  5 stk SULO Iceberg



SKØYEN TERRASSE

Helt nedgravde avfallscontainere



Christopher A. Christensen

04.06.2025

EnviroPac AS • Kakkelovnskroken 1, Postboks 128 Kalbakken, N-0902 Oslo • Tel. +47 400 06 130 • Fax +47 22 70 00
info@enviropac.no • www.enviropac.no • NO 976 714 482 MVA

04.06.2025

Skøyen Terrasse
v/ Geir Lindblad

Pristilbud på leveranse av nedgravde avfallscontainere til Skøyen Terrasse, Oslo.

Hei og takk for forespørselen!

Pristilbud helt nedgravde avfallscontainere SULO Iceberg Max 3

Sulo Iceberg Max 3	Enhet	Enhetspriser	Antall	Salgspris
SULO 5/5m³ UGS	Rest & papp/papir	67 500	6	405 000
SULO 5/3m³ UGS	Matavfall	69 000	1	69 000
SULO 5/3m³ UGS - Glass	Glass/metall	72 500	1	72 500
Sulo Iceberg Max 3 innkasthus 60L	Rest & Mat	33 500	4	134 000
Sulo Iceberg Max 3 innkasthus Slisse	Papp/papir	28 500	3	85 500
Sulo Iceberg Max 3 innkasthus Glass	Glass/metall	28 500	1	28 500
Transport/Lossing/Plassering med kran	Timer	2 350	16	37 600
Montering og klargjøring av innkasthus	RS	2 500	8	20 000
Rigg og drift - maskiner og utstyr	RS	7 500	1	7 500
*Estimerte kostnader grunnarbeider	RS	32 500	8	260 000
Støttemur forelengelse 30x30cm granitt	m²	6 125	7	42 875
Gjerde på støttemur - regningsarbeid				
Kantstein granitt 10x25cm	LM	1 375	50	68 750
Uttrauing og oppkulting vendehammer	m²	815	120	97 800
Sanering asfalt	RS	16 500	1	16 500
Skjæring av asfalt	LM	190	60	11 400
Asfaltering Rigg	RS	15 000	1	15 000
Asfalt 6 cm	m²	365	40	14 600
Asfalt 8 cm	m²	490	200	98 000
Prosjektering av standplass	RS	35 000	1	35 000
Prosjektledelse	RS	20 000	1	20 000
Sum eks. mva				**1 539 525**
Mva				384 881
Sum inkl. mva				**1 924 406**


Betongelement


Sikkerhetsløsning


Innercontainer


Max 3

EnviroPac AS • Kakkelovnskroken 1, Postboks 128 Kalbakken, N-0902 Oslo • Tel. +47 400 06 130 • Fax +47 22 70 00 81
info@enviropac.no • www.enviropac.no • NO 976 714 482 MVA

SULO Iceberg Max 3

Yttercontainer i betong:
5m³ (1725x1725x2935mm)

Innercontainer i metall (galvanisert):
3m³ (matavfall)
3m³ (glass/metall) med støyisolering
5m³ (restavfall og papp/papir) med bunntømming

Topp-plate i stål med anti-skli mønster
Sikkerhetssystem med 2 klaffer

Innkasthus:
Standard farge: RAL 7021 Black Grey (annen valgfri RAL farge, kr. 750,- pr. innkasthus)
2-krok løfte/tømmesystem
Serviceluke, med mulighet for tilgang til å deponere større mengde avfall
Fraksjonsmerker

Innkast Max 3:
Skuff 60 liter for restavfall, matavfall og plastemballasje
Slisse 150x400mm papp og papir
Mansjett Ø20cm for glass/metall med støydemping

Aktuelle tilvalgsalternativer SULO Iceberg Max 3

Adgangskontroll – Nøkkelsylinder kr. 3 250,- pr. stk.
Adgangskontroll – Klargjort for nøkkelsylinder kr. 750,- pr. stk.
Adgangskontroll – Elektronisk kr. 18 500,- pr. stk.
Adgangskontroll – Klargjort for elektronikk kr. 3 850,- pr. stk.

Annen valgfri RAL farge på innkasthus, pristillegg kr. 750,- pr. stk.
Anti-graffiti voks på innkasthus, pristillegg kr. 1 250,- pr. stk.

Serviceavtale (årlig vask og vedlikehold), fra kr. 3 550,- pr. år

*Grunnarbeider

Post «Rigg og drift» inkluderer maskintranport, tilkjøring og leie av nødvendig sikringsutstyr, nødvendige forsikringer og asfaltrigg.

Pris grunnarbeider nedgraving av 8 stk. Iceberg samlet på én standplass inkluderer bortkjøring av løsmasser, håndtering av og endelig plassering av containerne, tilførsel av drenende masser inntil containernes nedgravde del, samt toppdekke på berørte områder av grus eller plenjord.

Pris grunnarbeider inkluderer ikke kabelpåvisning, merkostnad v/evt. flytting av rør, kabler og lysmaster, samt merkostnad v/evt. pigging eller sprengning av fjell, herunder rystelsesmåling og tilleggsforsikring.
Pris grunnarbeider inkluderer ikke evt. gravesøknad, skiltplan eller leie av offentlig gategrunn.
Det er ikke medregnet evt. tiltak for å sikre containerne mot oppdrift hvis høy grunnvannstand.
Det er ikke medregnet merkostnad for analyse, transport og deponering av evt. forurensende masser.
Det er ikke medberegnet istandsettelse rundt containerne med kantstein eller støttemur dersom ikke annet er opplyst.

Tilleggskostnader som kan forekomme ved graving:

Tilleggsarbeider	Enhet	Enhetspriser
Fjell		
Rigg sprenging	Pr. rigg	9 000
Sprenging pr. dag inkl. hjelpemann	Pr. dag	35 000
Pigging	Pr. time	1 350
Sømboring	Pr. time	2 400
Rystelsesmåler	Fra kr.	7 500
Tilleggsforsikring	Fra kr.	15 000
Avsluting/mur/gjerde		
Trapping av containere m/kantstein	Pr. høyde	12 500
Støttemur granitt 30x30cm	m²	6 125
Kantstein granitt 10x25cm	LM	1 375
Smågate stein granitt 10x10cm	m²	1 850
Gjerde	LM (fra kr.)	1 450
Annet		
Elektrogrøft	LM	1 150
Manuelt tilleggsarbeid	Pr. time	650
Maskinelt tilleggsarbeid	Pr. time	975

Ved evt. sprenging nærmere enn 5 meter fra bygning påløper merkostnad for rystelsesmåling og evt. etablering av tilleggsforsikring

Ved kabler eller annen hindring som krever elektriker ønskes det lokal elektriker med kjennskap til eksisterende anlegg benyttes

Prosjektering

Pris prosjektering av standplass for nedgravde avfallscontainere inkluderer utarbeidelse og innsendelse av nødvendige søknader og innhenting av nødvendige godkjennelser.

Pris prosjektering inkluderer ikke direkte utlegg, arkitekttegninger, eller offentlige saksbehandlingsgebyrer.

Prosjektledelse

Prosjektleder hos EnviroPac er deres og kontaktpunkt gjennom leveransen.

Prosjektlederen bistår med koordinering av leveransen med våre entreprenører og leverandører frem til overlevering av anlegget i ferdigstilt og driftsklar stand.

Avtalegrunnlag

Kontrakt etter NS 8407 alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

Utdrag salgsbetingelser

Priser	: eks. MVA dersom ikke annet er angitt
Tilbudets gyldighet	: 30 dager fra dato
Prisendring	: Forbehold om prisjustering ved endring av priser fra leverandører, råvarepriser, frakt, forsikringskostnader, toll og andre avgifter, samt valutaendring Euro > 5% regnet fra tilbudets dato til leveringstidspunktet.
Lagerleie:	: Dersom kjøper ikke kan motta leveransen på avtalt tidspunkt påløper lagerleie for ivaretagelse av produktene frem til levering.
Bet. Betingelser	: 30 dager fra fakturadato
Salgspant	: EnviroPac AS har salgspant i varene inntil fullt oppgjør
Fullstendige salgsbetingelser	: Se www.enviropac.no

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere!

Mvh
For EnviroPac AS



Christopher A. Christensen
Nedgravde avfallscontainere
E-post: christopher@enviropac.no
Tlf.: 976 08 322

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skøyen Terrasse Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00 - Skøyen kirke

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00 - Skøyen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:Geir Lindblad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:Marit Svendsgaard

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Skal velges en beboer som skal undertegne protokoll med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Mo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:36
Antall fremlagte fullmakter: 17
Totalt: 53

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Styret ble påminnet om at det fra årsmøte 17. mars 2025 ble protokollert at styret i fremtiden bør legge til rette for at samtlige eiere kan få enkel tilgang til en papirutgave av årsmøtedokumentene.

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Sak til ekstraordinært årsmøte

2.1 Finansiering av ny avfallshåndtering og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse Boligsameie

Innledning

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie innkaller til ekstraordinært årsmøte for å behandle to nødvendige vedlikeholdsprosjekter:

1. Utskifting av vannledninger i oppgangene Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40.
2. Etablering av søppelbrønner som alternativ til det defekte søppelsuganlegget.

Samlet finansieringsbehov er estimert til **kr 7 000 000**, fordelt på:

- kr 3 750 125 for vannledningsprosjektet
- kr 2 000 000 for søppelbrønner
- Buffer for tilleggsarbeider som kan påløpe i prosjektene

Styret ber årsmøtet ta stilling til godkjenning av prosjektene og valg av finansieringsmodell – enten låneopptak eller kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig og økonomisk fordelaktig.

Prosjekt for utskifting av vannledninger i 34, 35, 36 og 40.

Bakgrunn

Vannledningene i oppgangene 34, 35, 36 og 40 er fra byggetiden og har overskredet sin tekniske levetid. De ligger nedstøpt i gulv og grunn, og ved lekkasje må vannforsyningen til alle fire oppganger stenges. Dette utgjør en betydelig risiko for både beboere og bygningsmasse. Berørte beboere har i dag dårlig vanntrykk og lav temperatur på varmtvannet sitt. Dette skyldes lekkasje på ledningsnettet som ikke lar seg lokalisere. Styret vil be om tilbud fra ytterlige to tilbydere før valg av entreprenør blir endelig. Dette er ikke gjort, da det har tatt tid å få en rapport fra Rørlegger Haugerud.

Et helhetlig prosjekt er utarbeidet av Hans Haugerud AS i samarbeid med Integrert Byggrådgivning AS og Enviro Entreprenør. Løsningen inkluderer både innvendige og utvendige arbeider.

Prosjektbeskrivelse

- **Innvendig:** Nye vannrør føres inn via gang og bad, kasses inn under taket (ca. 20x20 cm), og tilpasses interiøret.
- **Utvendig:** Graving fra husvegg ved nr. 33, via gangbane foran 34–36, til grøntareal ved nr. 40. Kummer etableres for avgrening.
- **Bygningsmessig:** Kjerneboring, innkassing, sparkling, maling, flislegging, rengjøring og bortkjøring av avfall.
- **Elektrisk:** Tilkobling av sirkulasjonspumpe.
- **Fremdrift:** Estimert byggetid 8–10 uker, med 5–6 arbeidsdager per leilighet. Anbefalt periode: april–oktober.

Kostnadsoversikt

Se vedlegg

Prosjekt etablering av søppelbrønner

Bakgrunn

Sameiet er tilknyttet Skøyen Vest Søppelsug (SVS), som har vært ute av drift over lengre tid. Tidligere vedtak har konkludert med at sameiet ikke skal støtte en kostbar reparasjon

av SVS-anlegget grunnet usikkerhet rundt kostnadsbildet.

Styret har derfor vurdert etablering av egne søppelbrønner som en fremtidsrettet og bærekraftig løsning. Oslo kommune stiller krav til kildesortering, og det er behov for å etablere åtte brønner.

Prosess og vurderinger

- Fem selskaper ble invitert til befaring i mai 2025.
- To tilbud mottatt innen fristen: Selvaag Prosjekt og EnviroPac.
- Styret vurderer EnviroPac som det beste og mest forutsigbare alternativet.

EnviroPac tilbyr:

- Totalentreprise med fast pris (med enkelte forbehold)
- Relevant erfaring og god kjennskap til området
- Oppfyller alle krav stilt av styret

Kostnadsoverslag

Total kostnad for etablering av søppelbrønner er estimert til **kr 2 000 000 inkl. mva**.

Valg av finansieringsmodell

Styret har vurdert to alternativer for finansiering:

1. **Låneopptak** – med rente på 6,45 %, gir høyere kostnader over tid for seksjonseiere.
2. **Kapitalinnkreving** – direkte innbetaling fra seksjonseierne.

Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig, da flere seksjonseiere allerede har innbetalt sin andel av fellesgjelden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at prosjektene finansieres gjennom kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Kapitalinnkrevingen vil foregå med to innbetalinger, 1. mars og 1. juni 2026. Innbetalingen fordeles etter samme brøk som brukes for felleskostnadene. Det kreves inn kr. 7.000.000 fra seksjonseiere.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, med 49 for og 4 mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Skøyen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Lindblad (sign.)	18.11.2025
Protokollvitne	Arne Mo (sign.)	26.11.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Ruben Knutsen
SKØYEN TERRASSE 32

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532819
9205751

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 476

Vi viser til bestilling av 20260513 for SKØYEN TERRASSE 32.

GNR. 3 BNR. 476

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.10.1980.

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

14095 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

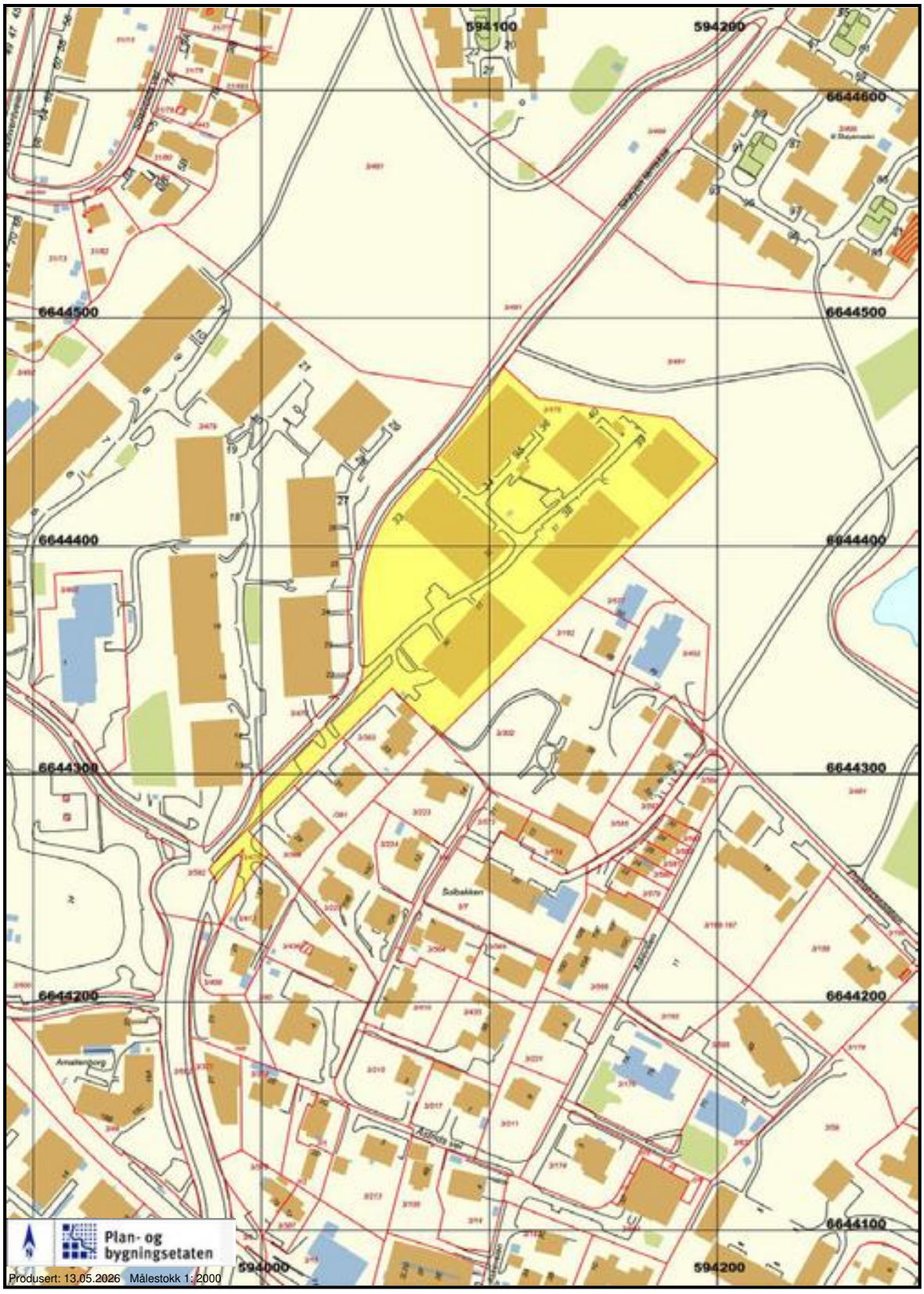
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


594100
594200
6644600
6644500
6644400
6644300
6644200
6644100
594000
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1:2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

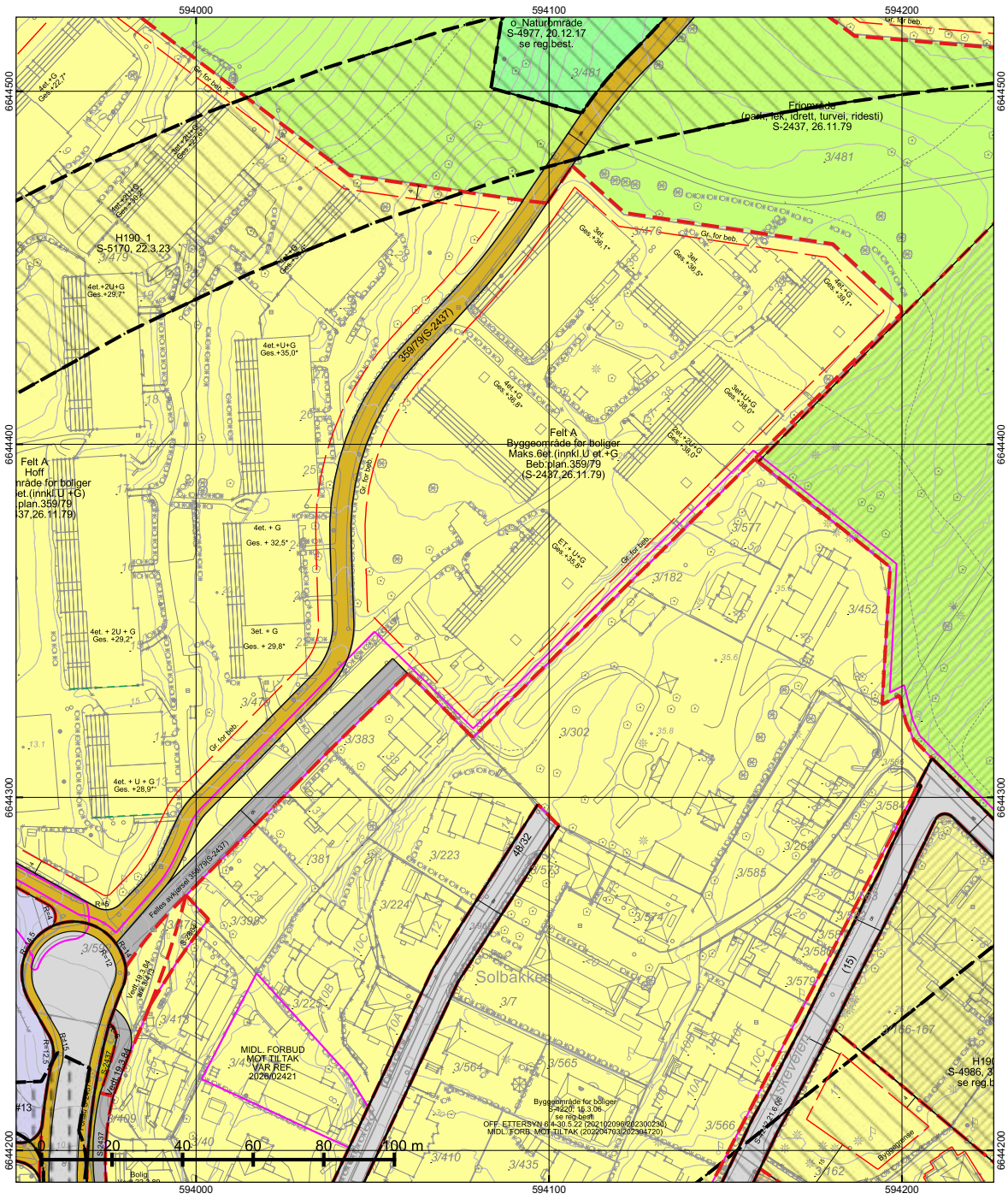
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157858/ 86532819
Adresse: Skøyen terrasse 32
Gnr/Bnr: 3/476

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

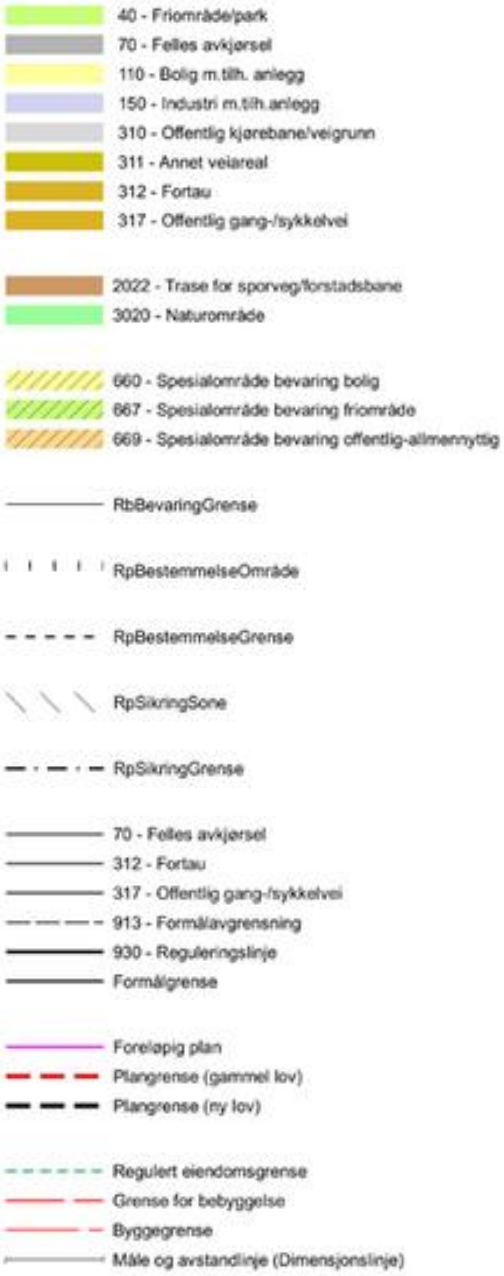
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

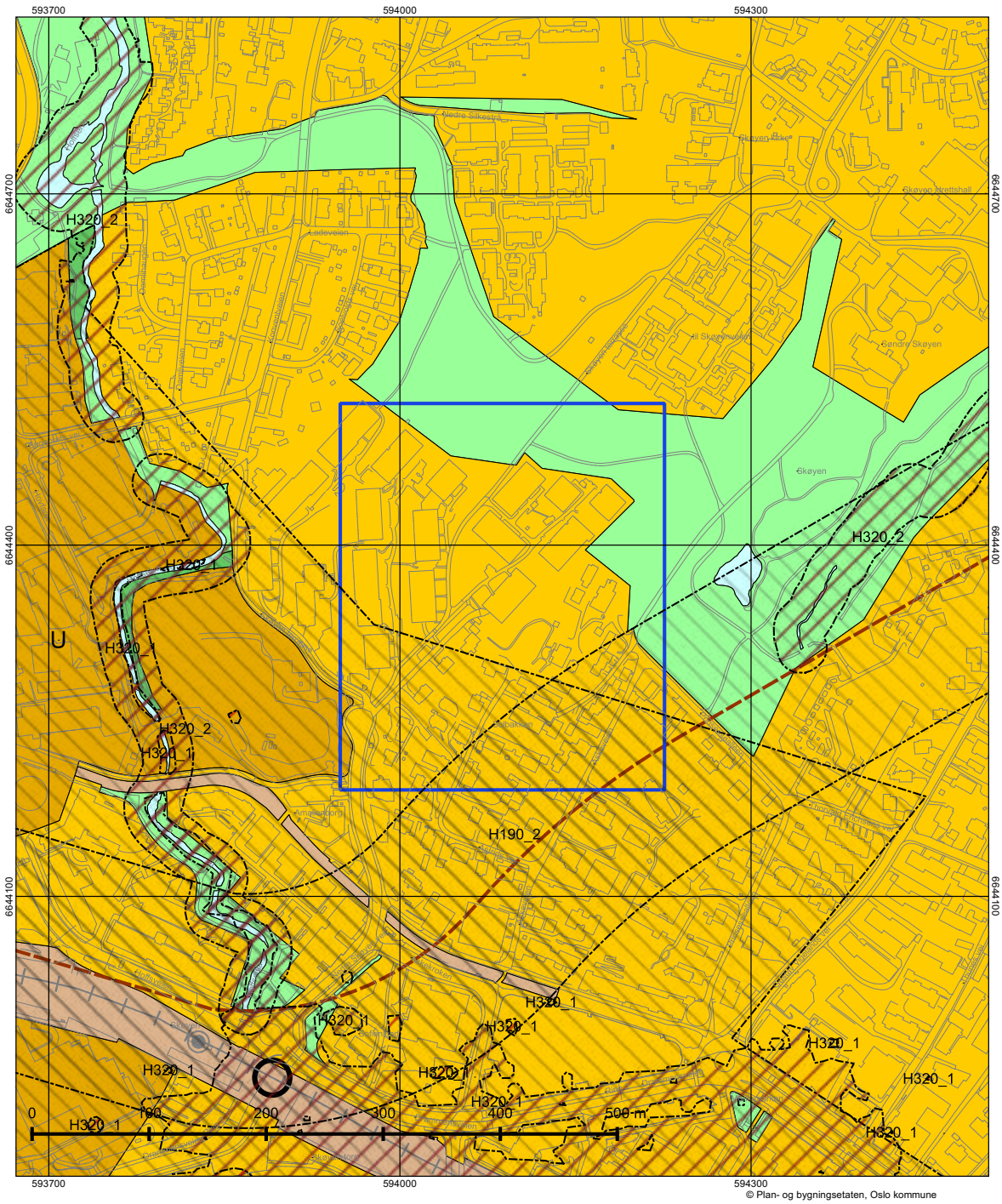
PlottID/Best.nr: 157858/ 86532819
Deres ref.:
Adresse: Skøyen terrasse 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/476

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157858/86532819
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2437

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder.

Vedtaksdato: 26.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33980, 36079, 35979, V190384, V220780, 11582, V300485, V140481, V220289, V250989, V200290, V190684, V291082, 24279, V290609N2, V060204

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

se endret § 7 i vedtak 30.01.06,(V300206.doc).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3, BNR. 1 M. FL. SKØYEN VEST, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Byggeområde for industri
- Tomter for offentlige bygninger, herunder barnehager, lekesenter/ungdomsklubb, skole samt kirketomt
- Spesialområde (anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og kulturell verdi, bør søkes bevart)
- Friområde (park, lek/idrett og turvei)
- Trafikkområder (veier, snuplasser, gang-/sykkelveier)
- Felles avkjørsler

§ 2.

A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

§ 3. For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser.(Total parkeringsdekning: 1,4 plasser pr. leilighet), derav:
Egenparkering: 1,0 plasser pr. leilighet som garasjeplasser i underjordiske anlegg.
Besøksparkering: 0,2 plasser pr. leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plasser pr. leilighet som senere kan opparbeides.

Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-roms leiligheter
25% - 3-roms leiligheter
50% - 4-roms leiligheter
10% - 5-roms leiligheter

Innenfor boligområdene skal det videre innpasses:
1 sandlekeplass à 150- 200 m2 pr. 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass à 1 500 -2 000 m2 pr. 200 leiligheter
1 ballplass à 3 000 - 4 000 m2 gress-slette (evt. 1 000 m2 grus eller asfalt pr. 600 leilighet).

§ 4. Innenfor byggeområde for industri kan oppføres bebyggelse som ikke må overstige 27 000 m2 gulv. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ikke overstige cote + 21, avgrensede deler av bebyggelsen tillates likevel oppført til maks. cote + 27.

Det skal innenfor området avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

Antall nødvendige plasser for av- og pålessing fastsettes etter bygningsrådets skjønn. De

ubebygde deler av industriområdet tillates ikke brukt som lagerplass. Det skal langs grensesonen mot boligområdene anlegges vegetasjon som skal tjene som støy- og visuell avskjerming.

§ 5. Tomt for offentlig bygning "Amalienborg" tillates bebygget med maks. U - grad = 1,0 inklusive eksisterende bygning.
Følgende funksjoner tillates innpasset:
- Lokaler for primærhelsetjenesten
- Lokaler for psykiatritjenesten
- Lokaler for bibliotek
- Lokaler for bydelen
- Dagligvareforretning.

§ 6.
a) Tomt for offentlig bygning (skoletomt) kan bebygges med maks. 7 000m2 inklusive idrettshall. Ved bebyggelsens utforming, materialvalg og dimensjonering må skoleanlegget i størst mulig grad tilpasses estetisk sett det tilliggende bevaringsverdige gårdsanlegg. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Skolens ubebygde arealer må ikke inngjerdes, herfra unntas skole hageareal. Inngjerding av spesielle arealer kan kun tillates ettergodkjenning av bygningsrådet.
c) Det skal innenfor skolens område avsettes parkeringsarealer dimensjonert etter normen 0,4 bilplasser pr. ansatt.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (lekesenter/ungdomsklubb) "Bull-tomta" kan bygges med maks. 600 m2 i maks. 2 etasjer. Mot friområdet skal det ikke settes opp gjerder.

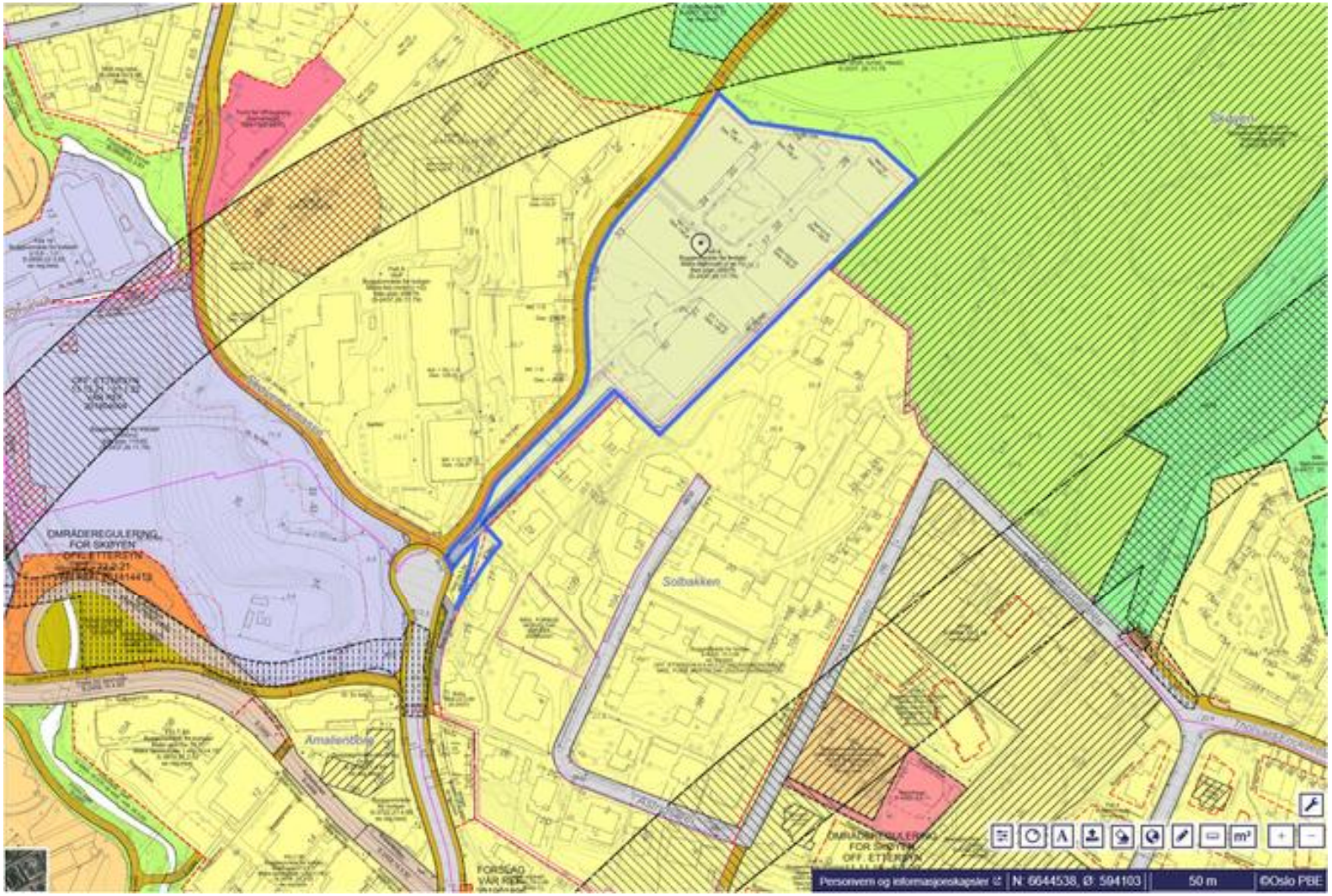
§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utenomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader.

§ 10. På både offentlige og private gang-/sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.v.)

§ 11. "Den engelske park" skal bevare sitt nåværende preg. Eventuell belysning og/eller anlegg, eller inngrep av enhver art, kan kun etableres etter spesiell godkjennelse fra bygningsrådet.

§ 12. Felles avkjørsel i Gulbergs veis forlengelse for gnr. 4, bnr. 27, 72, 140, 129 og 71 samt gnr. 3, bnr. 268.
Felles avkjørsel i Gamle Madserud allé for gnr. 3, bnr. 277, 9, 19, 26 og 117. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 383, 381, 398 samt østre areal av felt A. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 413, 409, 40 og 321. Felles avkjørsel til felt F og gårdsanlegg.


OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
Solbakken
Amalienborg
FORSLAG
VAR REG.
Personvern og informasjonskapsler
N: 6644538, Ø: 594103
50 m
©Oslo PBE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 27.9.1985

OV/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr. 3, bnr.487+488, blokk 19, Skøyen Vest, felt A Hoff

Journalnr. 80/4118

Avsluttende synsforretning 28.8.1985

Bygningens art: Nybygg

Byggherre: Boligblokk m/garasje

Byggemelder: IS Skøyenarealene, Parkveien 41 b, Oslo 2

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg, Holmenvn. 19, Oslo 3

Overing. Harald Buhs, Holmenvn. 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

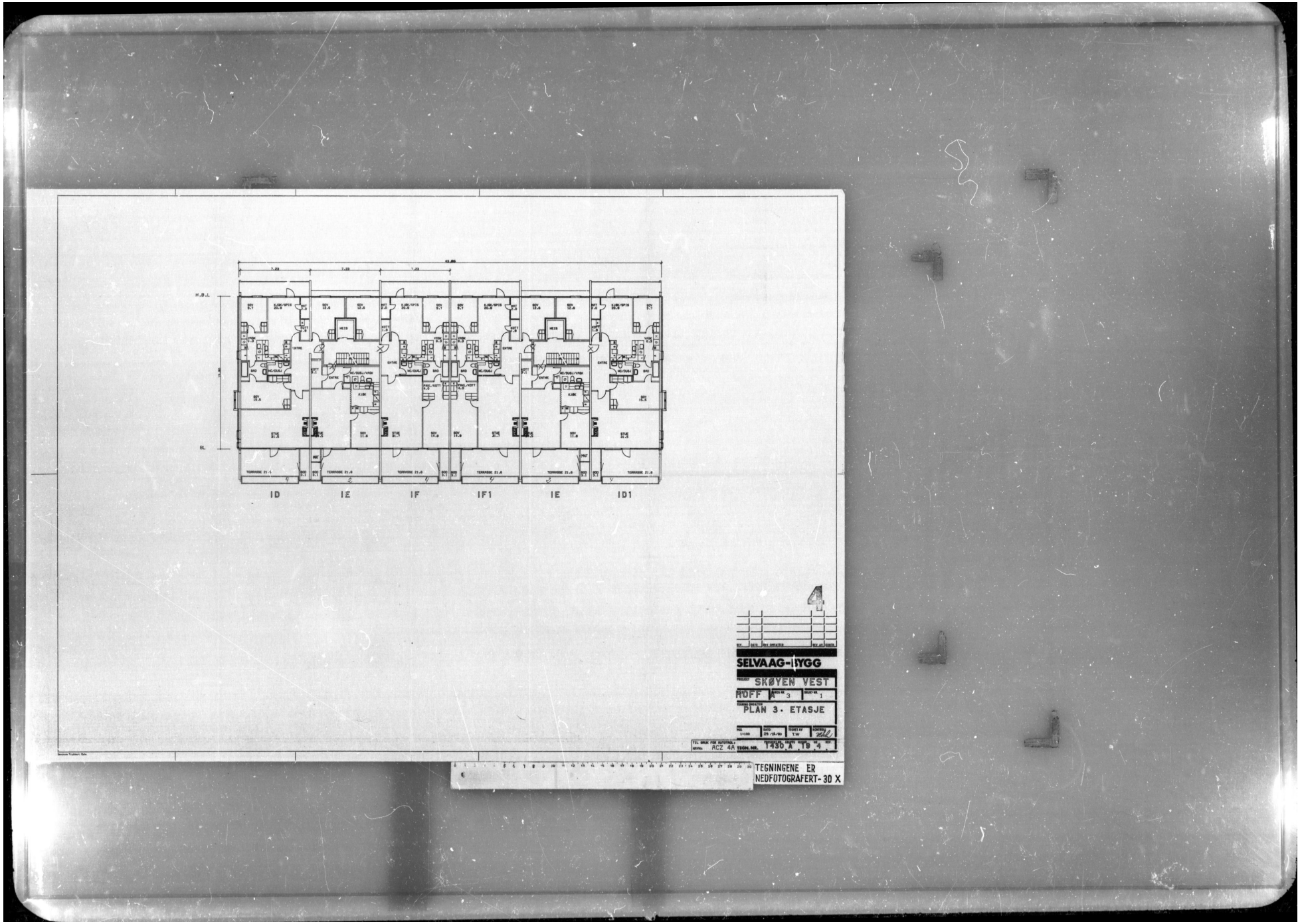
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVL

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

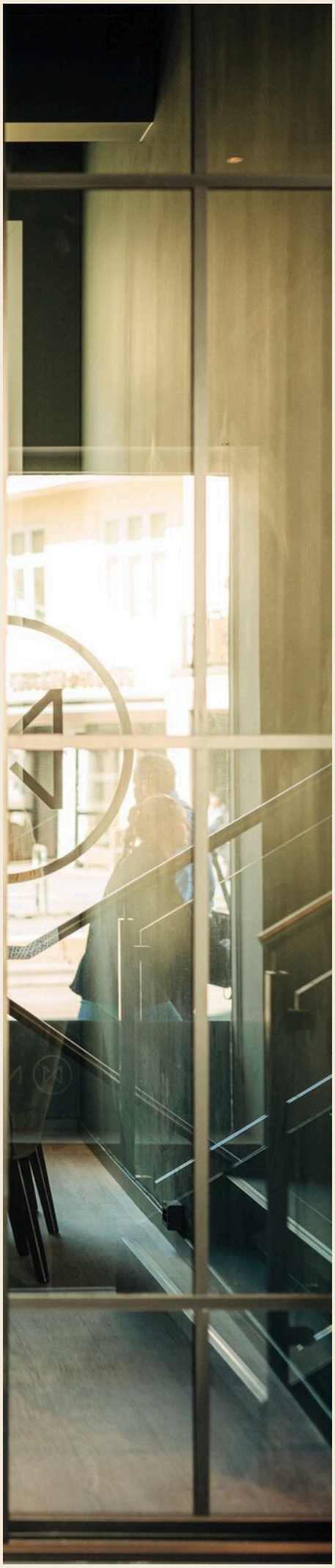

H.B.L
ID
IE
IF
IF1
IE
ID1
4
SELVAAG-BYGG
SKØYEN VEST
HOFF
A 3
1
PLAN 3. ETASJE
1430 A TS 4
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

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: 14-0415/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skøyen terrasse 32 0276 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 476, snr 112 (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:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

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