NORDVIK

Nedre Skøyen vei 14

2 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nedre Skøyen vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2008. Garasjeplass m/lader. Heis og balkong. Fjernvarme. Kjøkken fra 2020

Prisantydning	**9 950 000,-**
Omkostninger	**250 980,-**
Totalpris	**10 200 980,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 021,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

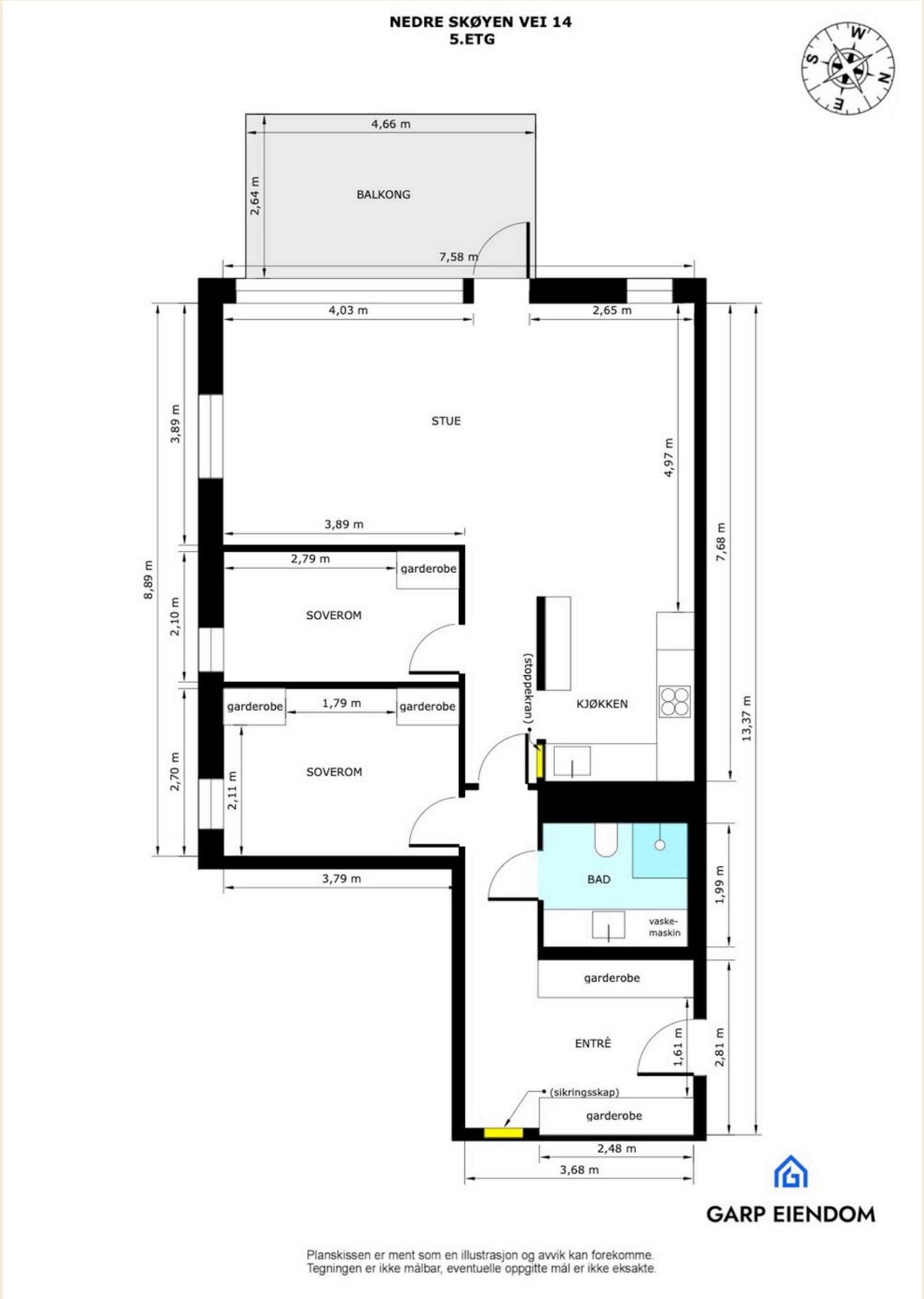
Øyvind Næss v/Nordvik har gleden av å presentere Nedre Skøyen vei 14. En attraktiv 3-roms leilighet fra 2008 med sentral og etterspurt beliggenhet. Leiligheten er lys og luftig med store vindusflater som gir en god romfølelse. Kort avstand til hyggelige caféer, butikker, restauranter, flotte tur- og rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg m/elbillader
- Solrik og flott balkong på 12 m²
- Kjøkken fra 2020
- Kabel-tv og internett inkl. i fellesk.
- Fjernvarme
- Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning
- Sentral og rolig beliggenhet
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Svært god planløsning med romslige soverom
- Heis
- Kjellerbod på 5 m²
- God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Flere parker i området

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



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















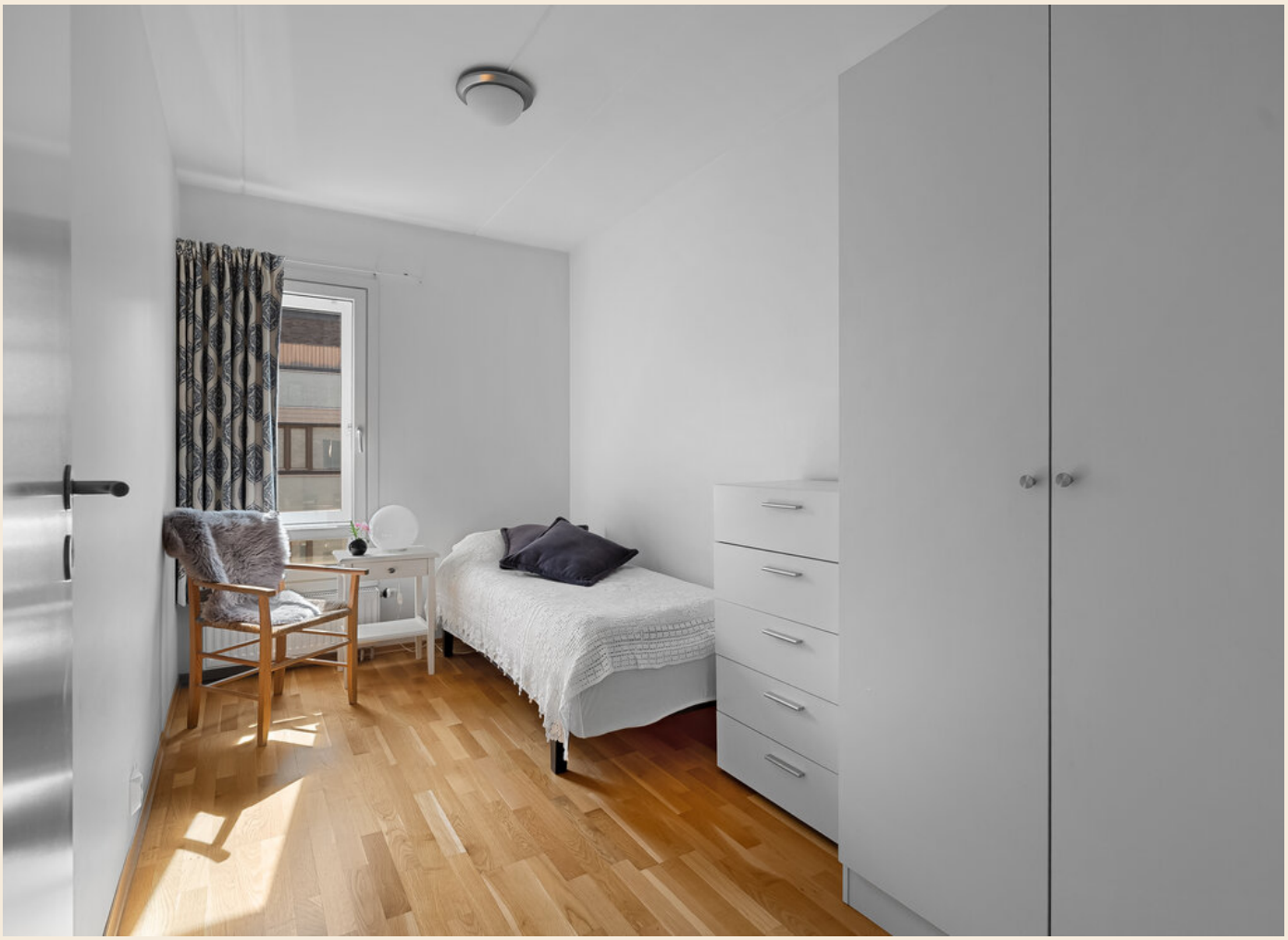

















TS-102
136
A160




Maschmanns
DRY AGED
T-BONE
CÔTE DE BOEUF



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0432/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 448, snr 102 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Liv Torunn Aasheim

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Adm. gebyr garasjeplass forretningsfører)
248 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 200 980,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 213 980,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 12 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Takhøyden i stuen er målt til 247 cm.

Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 m².

Standard
Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for

vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc.

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

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

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 med TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering:
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 11,7 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 114 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Anbefalte tiltak:
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Vannledninger:
Oppsummering: Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i vegg ved kjøkken og i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende lekkasjesikring.
Konsekvens: Stopping/oppdaging av vann blir vanskeligere om det oppstår lekkasje.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene, som kan lede evt lekkasjevann til sluk eller annen lekkasjesirking. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken.

Elektrisk:
Oppsummering: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke behov for strakstiltak.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å installere et dusjkabinett innen 5-10 år for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er ikke behov for strakstiltak.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmesentral:
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering
Garasjeplassen er lagt som tilleggsdel til seksjonen og medfølger leiligheten ved salg.

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

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

ladepunkt. Strømpris fastsettes av sameiet basert på sameiets reelle kostnader.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strai Kjøkken Oslo AS. Satt inn ny baderomsinnredning. Arbeidet ble utført i 2020.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

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

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å underrette styret ved inngåelse av nye korttidsutleieforhold så snart dette er inngått.

Seksjonseier plikter å gjøre leietager kjent med husregler og vedtekter.

Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleiere til å prioritere sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Fjernvarme og varmekabler i baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 021,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsfører, drift, vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd m.m

Herav:
Garasje: 150,00
Felleskostnader: 4 346,19
TV/internett: 524,71

Det er individuell måling for varmtvann og oppvarming (fjernvarme). Utfakturering til hver seksjon utføres av firmaet "Smartly" og dette kommer i tillegg til månedlige felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 1 839,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 032 778,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 131 113,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type

bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Skøyenhagen Boligpark Sameie, orgnr. 992764651

Om sameiet
Skøyenhagen Boligpark Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992764651, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet består av 208 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.
Styreleder: Helle Thorkildsen
E-post/tlf.: styretskoyenhagen@gmail.com/90045356

Sameiett har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: https://vibbo.no/skoyenhagen-boligpark/om

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

VEDLIKEHOLDSOVERSIKT
2022: Sluttføring av oppussing av trappeoppganger og korridorer, vedlikehold av flere terrasser.
2021: Oppussing av trappeganger og korridorer. Maling & nye lysarmaturer med sensorer
2020: Asfaltering av veien langs bekken, fra Hoffsveien og frem til sykkelskuret
2019: Fasader. Maling av alle oppganger
2016: Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør
2015: Utvendig maling av bygg 8-10 og 12
2010: Nye søppelskur

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Avdrag: Kr 0,-

Sameiet har ingen lån per dags dato.

Fellesformue
Kr 10 995,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2023 viste et positivt overskudd på 35.310,-
Innkalling årsmøte samt protokoll for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85873047

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 949 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nedre Skøyen vei 14! Leiligheten har en meget ettertraktet og god beliggenhet på Skøyen med enkel tilgang til alt av servicetilbud. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo praktisk med nærhet til alle fasiliteter, offentlig kommunikasjon, treningssentre og dagligvareforretninger.
Av shoppingmuligheter ligger Karenslyst allé på Skøyen i direkte nærhet med et rikt og spennende utvalg av mote og interiør, men også et bredt utvalg av

dagligvarebutikker og ferskvaretilbud som Meny, Coop og Maschmanns Matmarked.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedre Skøyen vei 24 - 26 -Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger -

Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner
Saksnummer 201806338 - Reguleringssak
Mottatt sak 07.05.2018

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

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

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

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

Utbygging av Fornebubanen:
Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen som innebærer at ny T-banestasjon på Skøyen skal etableres. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Planprogram for Fornebubanen (Fastsatt 10.07.2014). Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonsside: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen.

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

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

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

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

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

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

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

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/3/448/102:
27.01.1976 - Dokumentnr: 1868 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1976 - Dokumentnr: 8927 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1976 - Dokumentnr: 8927 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1999 - Dokumentnr: 55681 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2006 - Dokumentnr: 17538 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. opparbeidelse av vei. Nedre Skøyen vei vil bli godkjent når
den er opparbeidet i h.h. til plan-og bygningslovens bestem.
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig

veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

28.12.2020 - Dokumentnr: 3539828 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aasheim Bjørnar
Født: 20/08-1969
Rettighetshaver: Hoffstad Lene Aasheim
Født: 03/09-1964
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2008 - Dokumentnr: 337286 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 102
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/13161

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 7 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - 23.02 kr. 3 900,-
Visningshonorar - 25.02 kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 203 990,- 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 17. februar 2026

Megler
Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48248215

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

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nedre Skøyen vei 14

Nabolaget Skøyen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	16 min gange, 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	16 min gange, 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	24 min gange, 1.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	6 min bil, 3.4 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	8 min bil, 3.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	21 min gange, 1.6 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	6 min bil, 3.7 km

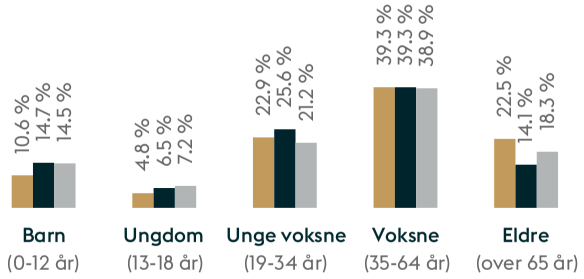
Offentlig transport

Skøyen	Linje 130, 140	2 min gange, 0.1 km
Skøyen	Linje 13	2 min gange, 0.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	3 min gange, 0.2 km
Borgen	Linje 1, 2, 3, 5	22 min gange, 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min bil, 6 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Casinetto balløkke	9 min
Øvre silkestrå	10 min
SATS Hoff	6 min
SATS Sjølyst	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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

Nedre Skøyen vei 14
0276 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008
BRA: 89 m^2
BRA-i: 84 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	6	0	2

Supertakst

GNR: 3 BNR: 448 SNR: 102

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Nedre Skøyen vei 14
0276 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34386

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,7 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 114 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Vannledninger

Oppsummering

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i vegg ved kjøkken og i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lekkasjesikring.
Konsekvens: Stopping/oppdaging av vann blir vanskeligere om det oppstår lekkasje.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene, som kan lede evt lekkasjevann til sluk eller annen lekkasjesirking. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett innen 5-10 år for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2025

Rapportdato
4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Torunn Aasheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Skøyen vei 14, 0276 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	448	Festenr:	
Seksjonsnr:	102	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

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

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

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

Innhold

Primærrom:
5. etasje: Kjøkken, 2 soverom, stue, bad, entre.

Standard

5. etasje

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

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

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Kjøkken (Strai) installert i regi av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	84	84	0	0	12
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**89**	**84**	**5**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	84	84	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**89**	**84**	**5**		

Kommentar til arealberegning

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

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,7 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 114 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Noe knirk stedvis, men ikke vesentlig.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Ingen merknader.

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i vegg ved kjøkken og i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende lekkasjesikring.
Konsekvens: Stopping/oppdaging av vann blir vanskeligere om det oppstår lekkasje.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene, som kan lede evt lekkasjevann til sluk eller annen lekkasjesirking. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen merknader.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Ingen merknader.

6.13 Våtrom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 33 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 4 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke behov for strakstiltak.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett innen 5-10 år for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er ikke behov for strakstiltak.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aasheim, Liv Torunn	9578-5999-4-1702674	2026-01-30 13:06:43

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
30. jan. 2026

Oppdragsnummer
8-0432/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Liv Torunn Aasheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strai Kjøkken Oslo AS. Satt inn ny baderomsinnredning. Arbeidet ble utført i 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0432/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aasheim, Liv Torunn	**2026-01-30**

Identifikasjon

bankID Aasheim, Liv Torunn

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253776**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81822980**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **448**
Seksjonsnummer **102**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **113,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **113,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 380 kWh**



Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO

Detaljering

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



Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0432/25 . Vår ref.: 5829-1-102 Dato: 29.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenhagen Boligpark Sameie
Organisasjonsnr:	992764651
Seksjonseier:	Aasheim, Liv Torunn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	102
Adresse:	Nedre Skøyen Vei 14, 0276 OSLO
Seksjonsnummer:	102
Gnr.	3
Bnr.	448

Opplysninger om boligselskapet:

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

En del seksjonseiere har kjøpt garasje i sameiets garasjeanlegg, som følger boligen ved salg (tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen). Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Utfakturering ifb. individuell måling av Varmt vann & Oppvarming til hver seksjon utføres av firmaet ""Smartly"". Alle spørsmål knyttet til måling, fakturering m.m. skal rettes til styret i sameiet. Dette er etter vedtak på årsmøtet i 2019. Forretningsfører har ikke ansvar for dette området. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning. Styret har vedtatt å øke fra januar 2026: Felleskostnadene økes med 3 %. Kabel-TV/Internett økes med 8,5 %. NB. Styret har den 24.06.2025 vedtatt å innhente kapital på 1 000 000 / en million kroner fra seksjonseierne grunnet nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres i 2025. Dette beløpet vil bli fordelt iht. eierbrøk, fakturakravene vil bli sendt ut 31.07.25 med forfall 10.09.2025. Spørsmål knyttet til kapitalinnhentingen rettes direkte til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 020,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	150,00	
Felleskostnader	4 346,19	
TV/internett	524,71	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	603,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	10 995,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon: 22 86 58 62.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5829
SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Velkommen til årsmøte i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 5829 Skøyenhagen Boligpark Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Sende ut forespørsel om tilbud på vaktmestertjenesten i Skøyenhagen Boligsameie!

Forslag fremmet av:
Idar Lenard Isaksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vaktmester funksjonen koster Sameiet rundt ca 400000 kroner pr år.

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

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

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

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

Styrets innstilling

- **Styrets innstilling og forslag til vedtak**

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å innhente tilbud på vaktmesterjobben.

Sak 8

Inn/Utkjørsel garasje

Forslag fremmet av:
Bente Randmæl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

- **Styrets innstilling og forslag til vedtak**

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

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Forslag til vedtak

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Valg til nytt styre for perioden 2025/2026
Årsmøtet skal med dette velge to nye varamedlemmer, styreleder, gjenvalg av et styremedlem og endring av roller for to medlemmer i dagens styresammensetning.

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

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til årsmøtet 2025:

- Styreleder Helle Thorkildsen: Foreslås gjenvalgt for ett år.

- Styremedlem Toril G. Skougaard: Foreslås gjenvalgt for to år.

- Styremedlem Anders Kardash: Foreslås valgt for to år.

- Varamedlem Tim Pettersen: Foreslås valgt for ett år.

- Nytt varamedlem Elisabeth Kinnari: Foreslås valgt for ett år.

- Nytt varamedlem Martin Bjercke: Foreslås valgt for ett år.

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

Skøyen 31. januar 2025

Tore Hofstad & Lars Waaler

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Helle Thorkildsen

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

- Anders Kardash
- Toril G. Skougaard

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

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Pettersen

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2

Styrets årsrapport

Styrets beretning

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

Styrets arbeid i året som har gått

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

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

Utfordringer ift bygningsmassen

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

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

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

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

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

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

Brannvarslingsanlegg

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

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

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

Internett/ TV

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

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

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

· 75% har standardpakken på 200 Mbps og TV med 50 poeng

· 15% har valgt å beholde TV pakken, men har oppgradert hastigheten på internett. Her har de fleste valgt å oppgradere til 500 Mbps, noen få til 750 Mbps og kun tre til 1000 Mbps

· 10% har valgt kun 750 Mbps Internett

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

Terrasser

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

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

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

Ventilasjon/ Varme

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

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

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

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

Utskiftning til LED ute, i garasjen og bodområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Broene

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

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

Etter vannskaden 27. august 2023
Dette har vært svært krevende av flere årsaker, blant annet fordi det har stått mange i kø for rehabilitering etter vannskader hos forsikringsselskapene. Hos oss var det mye som måtte utbedres, og med det har det vært store kostnader involvert. Vår forsikringsavtale går via OBOS, vi har dermed ikke direkte dialog med Gjensidige som er vårt forsikringsselskap. Vi har forholdt oss til flere prosjektledere på vegne av Gjensidige.

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

· Utskiftning av ventilasjonsaggregatet i nr 12,

· Heisene/ heissjaktene i nr 8, 10a, nr 12 og 14 er utbedret

· Gulvbelegget i nr 14 er lagt, faktisk to ganger fordi vi reklamerte etter første gang

· Utskiftning av listverk i bodområdene/ fellesområdene i kjeller

· Mye tetting/ «fuging» i overganger og rør utenfra og inn i kjellerområdet

· Utskiftning av inntaksrøret til ventilasjonsanlegget i nr 12, hvor vi måtte gjennom en søknadsprosess til Sporveien pga trikken

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

Vedlikeholdsspyling av avløpsnettet

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

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

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

Uteområdet

Uteområdene om sommeren

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

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

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

Uteområdene om vinteren

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

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

Lekeplassen

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

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

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

Dugnad 27. april

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

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

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

Defigo/ nøkler og brikker

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

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

Systemnøkkelen til leilighetene bestilles gjennom Styret hos R.Bergersen.

Vibbo/ Facebook
På Vibbo sendes alt av **viktighet** ut til Sameierne.
Viktig at både eiere og leietagere er på Vibbo.
Sameiet har også en FB gruppe som er flittig brukt av både eiere og leietakere.

Helse- miljø og sikkerhet (HMS)
Mål for HMS
Sameiet skal utvikle et systematisk arbeid for å skape et trygt og sikkert bomiljø for alle beboerne.

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

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

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

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

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

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

Diverse

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

· Oppdatering av alle temaer publisert på Vibbo

· Husordensreglene finnes nå både på norsk og engelsk

· Etablering av Oppgangskontakter, som vil bistå styret i ulike sammenhenger. Pr. nå er vi enige om at de følger med i egen oppgang og melder fra til styret om det er noe styret bør sørge for at blir tatt tak i. Videre bistår de konkret ved behov i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter som berører leiligheter i egen oppgang

· Grenseoppgangene og ansvar for vedlikehold/ utbedringer mellom Continental Eiendom og sameiet er utredet

· Etterlengtet garasjevask ble gjennomført 4. september. Beboere ble i god tid varslet om at dette kom til å ta omtrent en arbeidsdag og at bilene måtte ut av garasjen og parkere på alternative plasser. Det var ikke tillatt å parkere på sameiets område. Nesten samtlige biler var ute av garasjen da vasken ble iverksatt og eierne av de få gjenværende bilene ble kontaktet og flyttet bilene uten problemer

· Strømavtalen med Fortum er revidert

· Søknad om reseksjonering er sendt til Plan- og bygningsetaten, som et resultat av en gjennomgang av de reelle forholdene vedrørende P-plasser og boder. Mer enn 20 seksjoner er berørt og hvor det er hentet inn originale samtykker. Her er det mange formaliteter som har krevd mye arbeid. Håpet er at dette faller på plass våren 2025.

· Etter innbrudd i garasjeanlegget er dører/ boder utbedret, hele garasjeområdet er dekket med videokameraer

· Som en ren service for våre beboere, tilbød og gjennomførte vi justering av inngangsdører og vinduer i september

· Avtalen med vår eminente vaktmester Peder Bull gjennomgås årlig for å sikre at arbeidsinstruksen til enhver tid gjenspeiler behovet vi har. Avtalen for 2025 er klar og Peder står til vår disposisjon på samme måte som i 2024.

· Vedrørende etablering av infiltrasjonsbrønn i forbindelse med bygging av Fornebubanen, har vi løpende dialog for å sikre at dette ikke vil bli gjennomført pga svært uhelige konsekvenser for beboerne. Vi tror at vi vil unngå dette, men vil ikke vite sikkert før sommeren 2025

En oppfordring fra styret

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

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

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

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

Annen informasjon

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024

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

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

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

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

Terrasser: Rehabilitering av mark- og takterrasser.

2023 - 2023

Terrasser.

Brannsikkerhet.

Rehabilitering av mark- og takterrasser.

Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.

2022 - 2022

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

2021 - 2021

Oppussing av trappeganger og korridorer.

Maling & nye lysarmaturer med sensorer.

2020 - 2020

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

2019 - 2019

Fasader. Maling av alle oppganger.

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

2016 - 2016

Nøkkelsystem med nøkkelbrikker.

Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.

2015 - 2015

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

2010 - 2010: Avfallshåndtering. Nye søppelskur.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr **1 783 556.**

Budsjett 2025
Drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift i de fleste kostnadspostene.

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 11.02.2025
Styret i Skøyenhagen Boligpark

Helle Thorkildsen /s/ Harald Neple /s/ Tim Pettersen /s/

Maximilian Magnus Hallgren /s/ Toril Grundtvig Skougaard /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering brannalarm	14 581
Nøkler	8 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 381**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 640, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 859.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-157
SUM FINANSKOSTNADER	**-157**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

Årsregnskapet består av:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JWGP1-HIHBK-DEVXI-G3CBB-KOOKC-3Q7LI

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 80.212.xxx.xxx
2025-02-12 21:17:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JWGP1-HIHBK-DEVXI-G3CBB-KQOKC-3Q7LI

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

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

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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

---

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Helle Thorkildsen.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Terje Tømmerek foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

---

8. Inn/Utkjørsel garasje

Fremmet av: Bente Randmæl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

• Styrets innstilling og forslag til vedtak

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

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

9. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 3 år, ble foreslått:

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Petersen

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

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

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

V E D T E K T E R

for

Skøyenhagen Boligpark Sameie org. nr. 992 764 651

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

Sist endret på årsmøtet 28.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Videoovervåking av sameiets område

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(4) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE

Endret på ordinært årsmøte 23.04.2014

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i ”god naboskikk” og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmer og deres besøkende.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir fulgt. Det skal i tillegg velges en tilsynsansvarlig i hvert bygg for å hjelpe styret med at husordensreglene blir fulgt.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftelige klager vil bli behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Det må vises særlig hensyn mellom kl 23.00 og 06.00. Det skal settes opp nabovarsel dersom man er kjent med at det kommer til å være støy som kan sjenere naboer utenfor dette tidsrommet.

6. Terrasse/ balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved avspilling av musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/ balkonger og sjenerende støy nattestid tillates ikke.

7. Det må utvises hensynsfullhet ved bruk av all bruk av støyende redskap, og slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.

8. Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/ balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tørking/ lufting over gelenderhøyde skal unngås.

9. Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkonger eller henges over på rekkverket.

10. Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av grill bør ikke forekomme etter kl 22.00.

11. Bruk av vannslange på terrassen/ balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.

13. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer uten sameiets samtykke i en generalforsamling. Fasadeendringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
    a. Sette opp gjerder som ikke er i samsvar med det som er fastsatt i henhold til sameiets vedtak
    b. Tette sprinkelgjerder
    c. Sette opp markiser
    d. Plante egne planter på fellesområdene
    e. Foreta malerarbeid

14. Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/ balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Den skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller lignende.

15. Det tillates kun å sette opp markiser og screens som er i samsvar med det styret har vedtatt. Utvendige persienner tillates ikke. Fargekode for markiser er Sandatex Markisevev grå 0015/79 og Soltis 92-2046 for Screens.

16. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene og etterbestille riktig skilt for eiers regning. Skilt kan bestilles hos Låshuset, www.laashuset.no .

BRANN OG SIKKERHET

17. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller.

18. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende kjemikalier i kjellerbodene.

19. Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

20. Det er ikke lov å hensette noen gjenstander i oppgangen, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Unntak fra dette: Barnevogner kan parkeres i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen, og sykler kan parkeres i sykkelboden. Ref vedtektene § 5 vil gjenstander som blir hensatt i fellesarealene utover gjeldende retningslinjer bli fjernet.

21. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, ølkorker eller annet avfall fra terrasse/ balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.

22. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasse/ balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.

23. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.

24. Fyrverkeri forbys på sameiets fellesområder.

FELLESAREALER

25. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp etter seg ved tilgrising og søl i fellesarealer.

26. Sykler skal plasseres i sykkelbod/sykkelstativ ute på fellesarealene eller i private bod.

27. Aktiviteter på fellesområdet som er til sjenanse for andre på fellesområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljø og ballspill skal ikke forekomme i nærheten av leilighetene og ellers kun på anviste plasser.

28. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområder. Drosjetransport skal ikke foregå med mindre det er syketransport. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan kjøre frem til inngang, men begrenses til det som strengt tatt er nødvendig for på/- og avlessing.

29. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL

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

DYREHOLD

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

32. Mating av fugler på terrasse/ balkonger og fellesområder frarådes.

EIERSKIFTE/ UTLEIE

33. Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

34. Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleiere til å prioritere sameiets beboerer først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 09.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200606936-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 155 C

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.07.2012 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Kopi til:
Skøyenhagen AS, P.B. 7, 0051 OSLO, arne@soeeiendom.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo

S-3265

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

Vedtaksdato: 18.09.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198750132

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se bystyrets endring vedtatt 26.5.93 Bydel 25

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

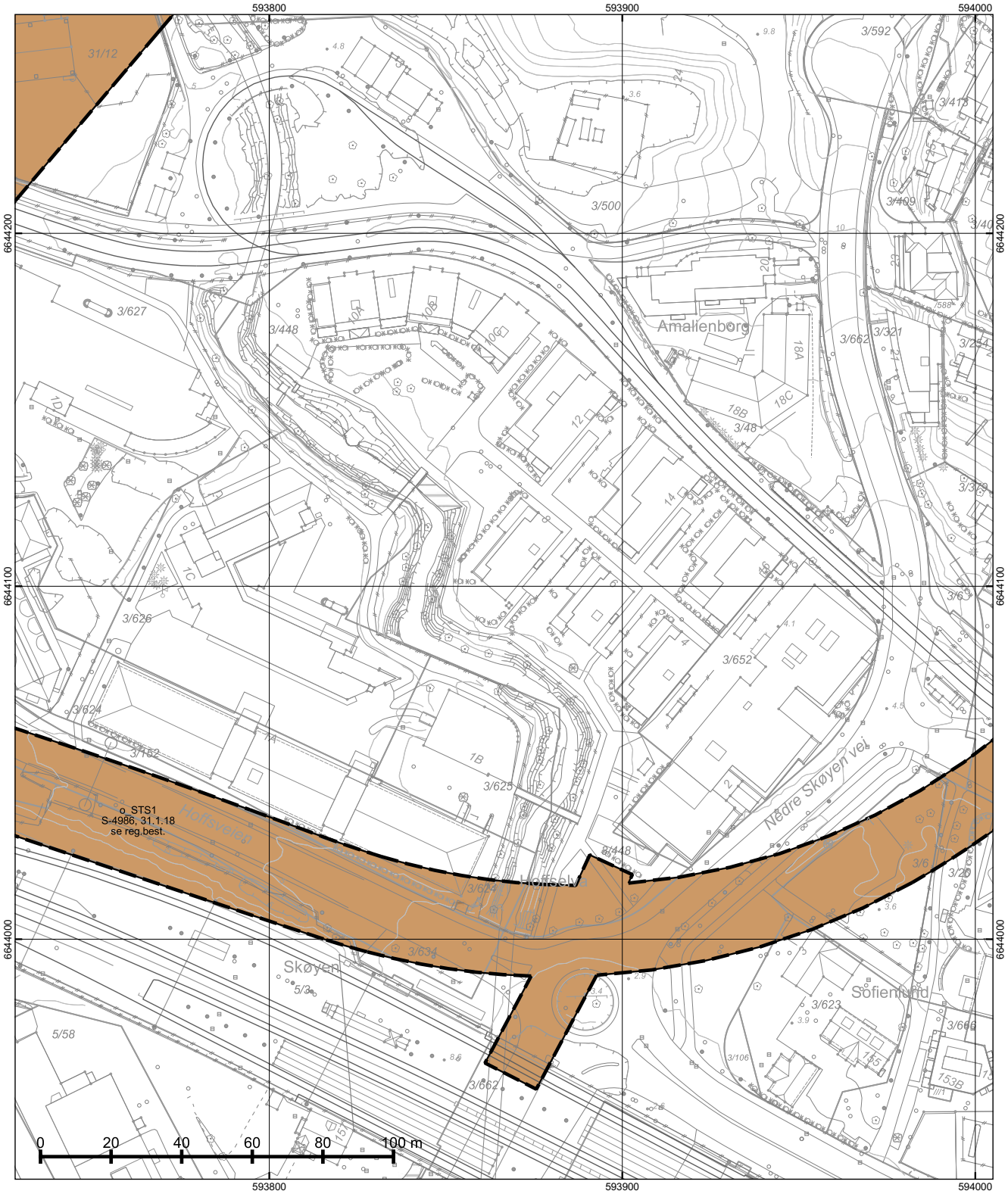
§ 8. Friområde (langs Hoffselven)
8.1 Hoffselven og et ca 20 meter bredt belte langs denne skal opparbeides som friområde med allmenn tilgjengelighet.
8.2 Store trær skal i størst mulig utstrekning bevares. Ingen trær kan felles uten etter samtykke fra park- og idrettsvesenet.
8.3 Gjennom friområdet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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

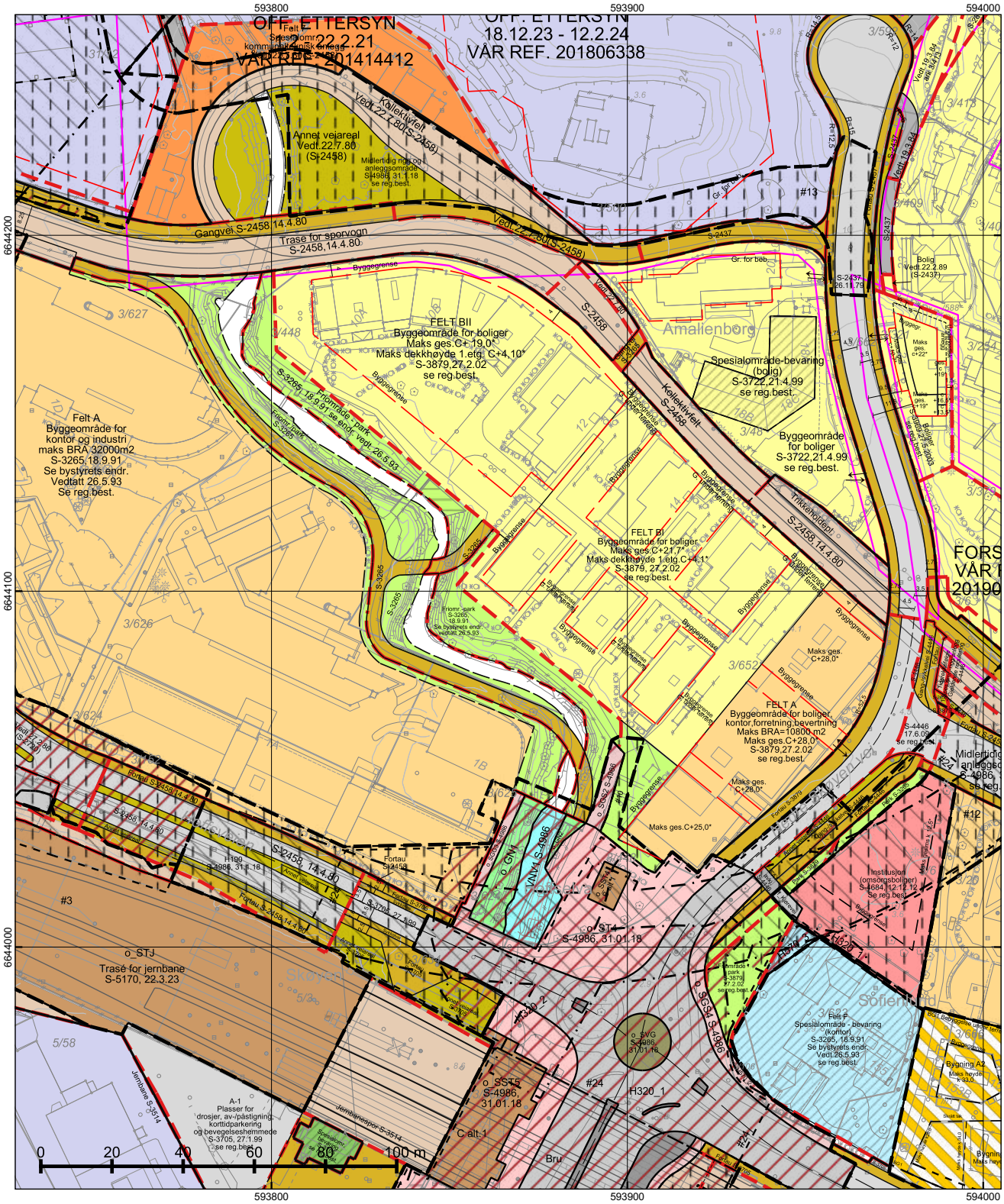
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152340/ 86525825
Adresse: Nedre Skøyen vei 14
Gnr/Bnr: 3/448

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


OFF. ETTERSYN
18.12.23 - 12.2.24
VÅR REF. 201806338
OFF. ETTERSYN
22.2.21
VÅR REF. 201414412
593800
593900
594000
6644200
6644100
6644000
FELT BII
Byggeområde for boliger
Maks ges.C+ 19,0*
Maks dekkhøyde 1.etg. C+4,10*
S-3879,27.2.02
se reg.best.
FELT BI
Byggeområde for boliger
Maks ges.C+21,7*
Maks dekkhøyde 1.etg.C+4,1*
S-3879, 27.2.02
se reg.best.
FELT A
Byggeområde for boliger,
kontor,forretning,bevertning
Maks BRA=10800 m2
Maks ges.C+28,0*
S-3879,27.2.02
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for
kontor og industri
maks BRA 32000m2
S-3265,18.9.91
Se bystyrets endr.
Vedtatt 26.5.93
Se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-3722,21.4.99
se reg.best.
Spesialområde-bevaring
(bolig)
S-3722,21.4.99
se reg.best.
Annet vegareal
Vedt.22.7.80
(S-2458)
Gangvei S-2458,14.4.80
Trasé for sporvogn
S-2458,14.4.80.
Kollektivfelt
Vedt.22.7.80(S-2458)
Trikkeholdeplass
S-2458,14.4.80
Fellesområde - park
S-3265
Fellesområde - park
S-3265, 18.9.91 se endr. vedt. 26.5.93
Byggegrense
Maks ges. C+28,0*
Maks ges.C+25,0*
Maks ges. C+26,0*
Maks ges. C+22*
Maks ges. C+19*
Maks ges. C+16,5*
Maks ges. C+13,5*
Maks ges. C+10,5*
Maks ges. C+7,5*
Maks ges. C+4,5*
Maks ges. C+3,5*
Maks ges. C+1,5*
Maks ges. C+0,5*
o_STJ
Trasé for jernbane
S-5170, 22.3.23
o_ST4
S-4986, 31.01.18
o_ST5
S-4986, 31.01.18
o_SVG
S-4986, 31.01.18
o_GN1
o_GN4
o_SS34 S-4986
o_SS62 S-3966
Fortau S-2458,14.4.80
Fortau S-3879
Fortau S-3705, 27.1.99
Fortau S-2458
Kjørefelt S-2458,14.4.80
Kjørefelt S-3705, 27.1.99
Kjørefelt S-3879
Kjørefelt S-4986
Kjørefelt S-5170
Kjørefelt S-3514
Kjørefelt S-3966
Kjørefelt S-4446
Kjørefelt S-4684
Kjørefelt S-3265
Kjørefelt S-2437
Kjørefelt S-3722
Kjørefelt S-3879
Kjørefelt S-4446



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

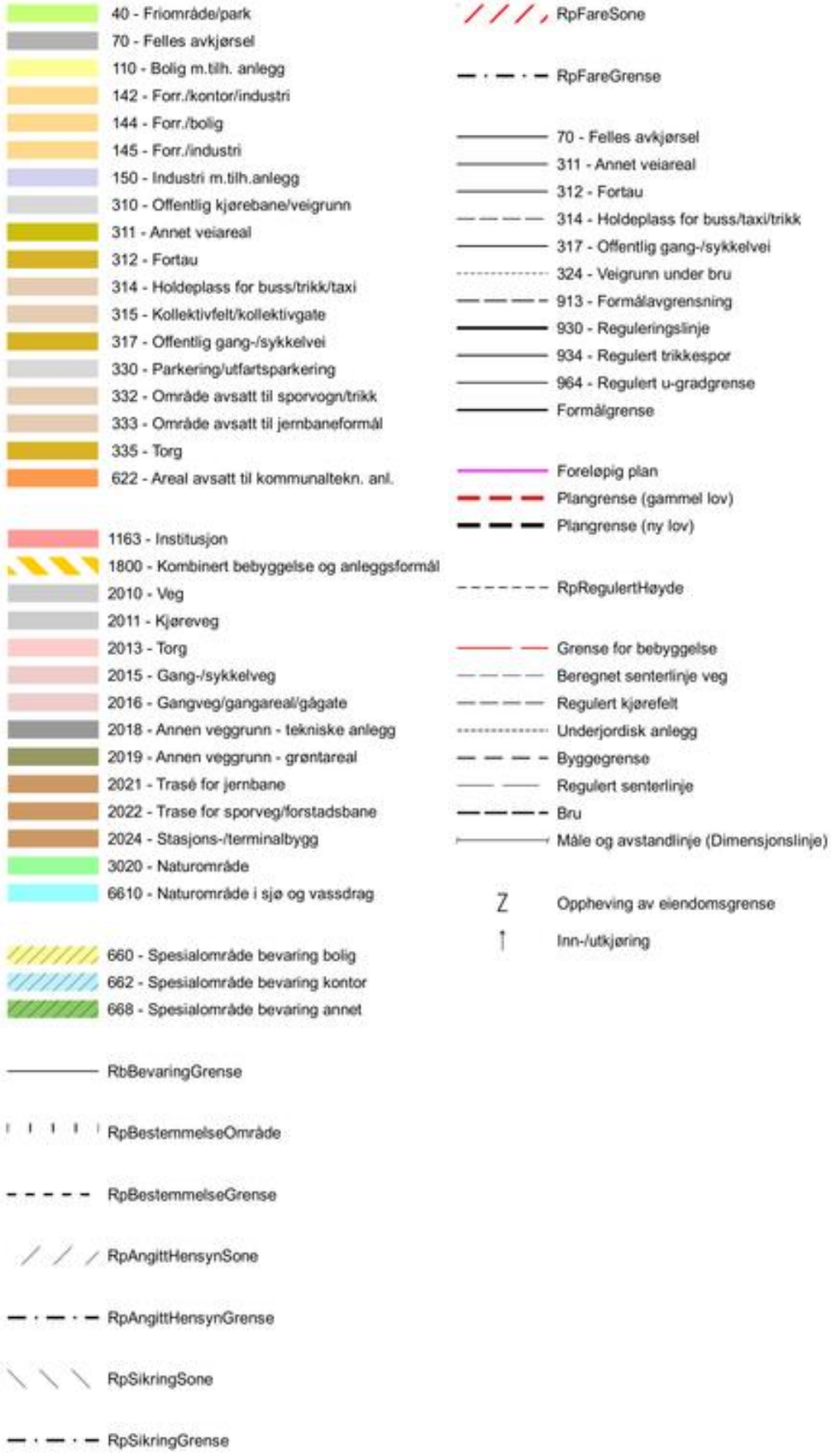
PlottID/Best.nr: 152340/ 86525825
Adresse: Nedre Skøyen vei 14
Gnr/Bnr: 3/448

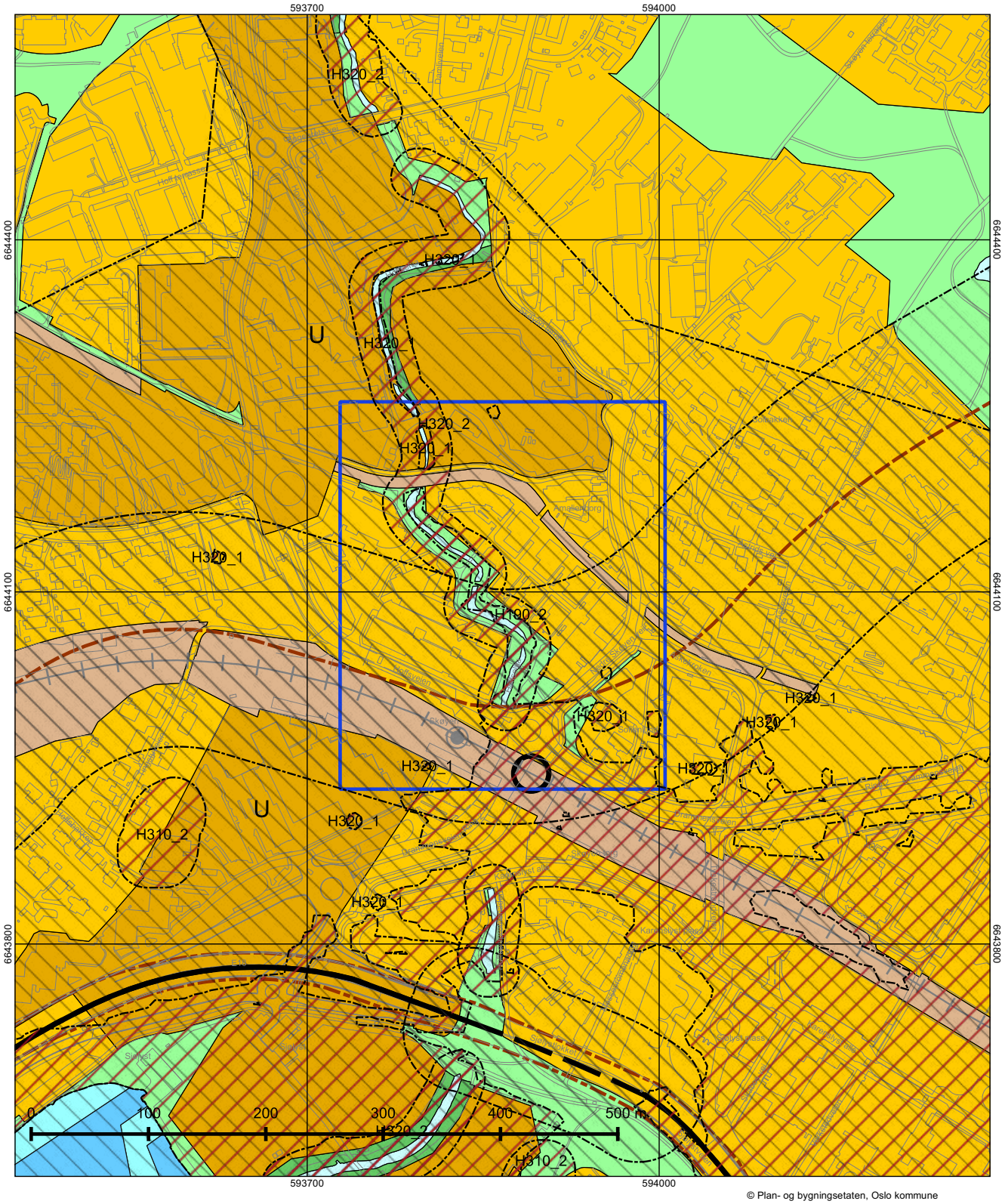
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152340/86525825
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-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201407581

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 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

OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

+ Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
+ Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
+ Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
+ Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
+ En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
+ Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m^2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m^2 BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4
Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7
SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5
ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5
Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5
Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.
Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon
Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-3879

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 8-0432/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Skøyen vei 14 0276 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 448, snr 102 (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:



Øyvind Næss
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
o.nass@nordvikbolig.no
482 48 215



Klara Brandrud
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
k.brandrud@nordvikbolig.no
930 41 660

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