NORDVIK

Skøyen terrasse 32

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skøyen terrasse 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv toppleilighet m/solrik takterrasse på 17m² | Usjenert, med fantastisk utsikt | Peismulighet | Garasjepl | Heis

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**184 090,-**
Totalpris	**7 504 993,-**
Fellesgjeld	**120 903,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 627,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skøyen Terrasse 32 - En svært lys og lekker 2-roms toppleilighet med heisadkomst, usjenert utsyn, fjordgløtt og svært gode solforhold. Optimal beliggenhet i rolige omgivelser, med kort vei til det pulserende byliv og flotte rekreasjonsområder ved sjøen og Frognerparken.

- Leiligheten har en usjenert beliggenhet i det som er kjent som «gullrekka» for dette prosjektet
- Solrik sydvestvendt takterrasse på ca. 17m² med vidstrakt utsikt
- Heisadkosmt til leilighetsplan og garasje
- Garasjeplass i kjeller
- Nyere oppusset med gjennomgående høy standard, samt smakfulle farge- og materialvalg
- Store vindusflater med usjenert utsyn og gode lysforhold
- Mulighet for peis
- Gode oppbevaringsmuligheter i boder
- Kort avstand til offentlig kommunikasjon og butikker

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 55 kvm

Tyder



Leiligheten ble totaloppusset i 2017 - I 2026 ble stue og gang malt





Stuen har store vindusflater med usjenert utsyn og gode lysforhold

Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer





Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets toppetasje i det som er kjent som "gullrekka" i dette prosjektet





Flott utsyn over sameiets pent opparbeidede grøntarealer

Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestue og sofagruppe





Det er mulig å installere peis i stuen - Kostnader og eventuelle søknader bekostes av kjøper

Leiligheten har lekker 1-stavs parkett





Kjøkkenet er delvis adskilt fra stuen



Tidløst og innholdsrikt kjøkken fra 2017 med stilrene glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt - Her er det gode arbeidsflater samt godt med benke- og oppbevaringsplass

Leiligheten har et luftig og behagelig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement - Det er god plass til garderobeskap







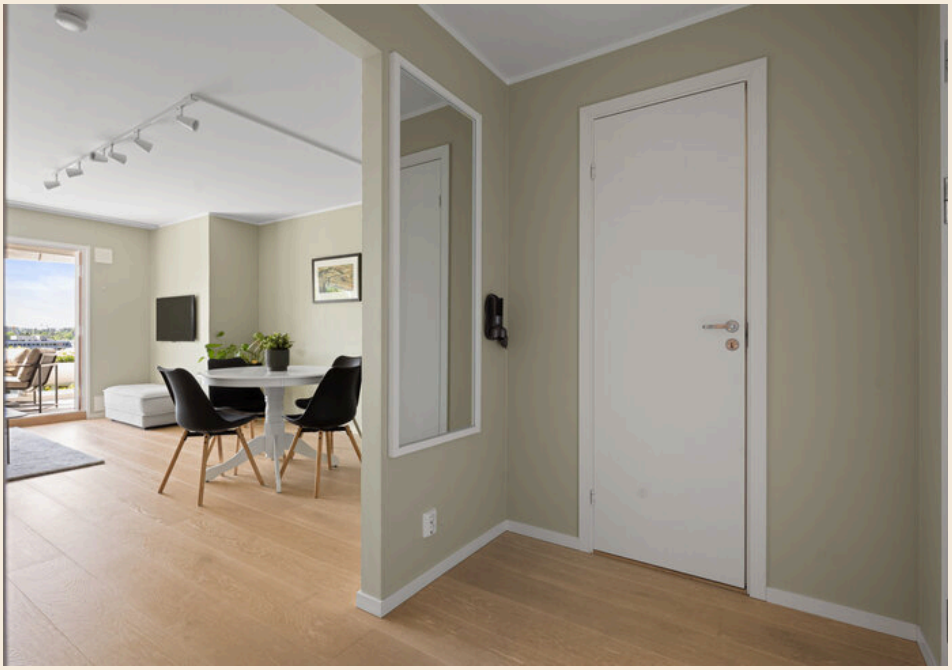


Leiligheten har et pent og funksjonelt flislagt baderom fra 2017 med varmekabler i gulv og downlights i himling - Det er opplegg for vaskemaskin



Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant nedfelt i benkeskap med 2 skuffer og glatte fronter, speilskap over servant, og dusj med innfellbare dører i herdet glass

Lys og innbydnede entré med lysmalte vegger og lekker en-stavs parkett som videreføres inn i boligens øvrige oppholdsrom





Entréen er utstyrt med en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter

Callinganlegg er montert ved inngangsdøren





Meget pent opparbeidet fellesarealer.

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









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





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

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0425/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 476, snr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Arthur Strand
Monica Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
120 903,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 320 903,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
183 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
197 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 504 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 517 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Entré
BRA-e: 3 kvm. To uteboder
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 17 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets toppetasje og inneholder entré/gang, bod, stue, kjøkken i delvis åpen løsning mot stue, 1 soverom samt 1 bad. Det medfølger to praktiske uteboder på totalt 3 m^2 i tilknytning til terrassen, samt at leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m^2.

Entré/gang:
Det er heisadkomst til leilighetsplanet fra både hovedinngang og garasje. Entreen gir et godt førsteinntrykk med lysmalte vegger og lekker en-stavs parkett som videreføres inn i boligens øvrige oppholdsrom. Entréen er utstyrt med en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Callinganlegg er montert ved inngangsdøren.

Stue:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater mot sydvest, som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestue og sofagruppe. Det er mulig å installere peis. Kostnader og eventuelle søknader bekostes av kjøper. Fra stuen er det flott utsyn mot sameiets grønne fellesområder, og videre adkomst til en nydelig, solrik terrasse på 17 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Terrassen byr på fantastiske solforhold og flott, vidstrakt utsikt. På terrassen er det etablert to uteboder for praktisk oppbevaring av uteputer og diverse.

Kjøkken:
Tidløst og innholdsrikt kjøkken med stilrene glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kjøkkenet ligger i en praktisk nisje tilknyttet stuen og danner en sosial og funksjonell oppholdsone. Her er det gode arbeidsflater samt godt med benke- og oppbevaringsplass. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er avtrekk via ventilator over platetopp, ført til felles sjakt.

Bad:
Leiligheten har et pent og funksjonelt flislagt baderom fra 2017 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med
vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant nedfelt i benkeskap med 2 skuffer og glatte fronter, speilskap over servant, og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har et luftig og behagelig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er også plass til garderobeskap.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

- Ventilasjon (Bad / 4. etasje)
Oppdriftsventilasjon med ventil i badet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

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

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

- Balkonger, terrasser ol.
Terrasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon, utformet som en blomsterkasse. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og entré. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et

sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på avretting av eksisterende gulvkonstruksjon. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

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

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

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass (merket 113) i underjordisk garasjeanlegg med opplegg for elbillader.

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

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 0 kr for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger i leiligheten:
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Malt stue/ gang.
I henhold til informasjon gitt vår selger fra tidligere eier, ble hele leiligheten (herunder kjøkken og bad) totaloppusset i 2017. Arbeidet ble utført av Jesting Eiendomsservice AS. Det ble montert våtromsplater på vegger og sisterne. Smøremembran gulv, rørstusser, sisterne, skjøter og overganger.

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

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

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

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

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

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

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

Innvendige bygningsdeler:
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
- Heis

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten. Tidligere selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 1 125 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 627,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto oppvarming radiator: kr. 338-
Renter IN-lån: 673,-
Avdrag IN-lån: 352,-
Felleskost. Sameie: 2 790,-
Tilleggsytelser:
Internett: 155,-
TV: 319,-

Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, TV og internett (Telenor), vaktmestertjenester herunder klipping av gress, renhold, snømåking om vinteren, betjening av andel fellesgjeld, driftskostnader, felles strøm og forretningsførsel m.m.

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

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 436 144,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 744 574,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

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

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

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

Styrets arbeid 2025
Styret i sameiet har bestått av styreleder samt to styremedlemmer og varamedlemmer. Det er avholdt åtte styremøter i løpet av året, i tillegg til løpende saksbehandling per e-post. Styret har hatt fokus på

forsvarlig drift, økonomistyring og oppfølging av vedlikeholdsplaner. Det har vært arbeidet med oppfølging av årsmøtevedtak, herunder reseksjonering, vedtektsendringer, etablering av ny avfallsløsning samt energimåling. Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte i november 2025 hvor det ble vedtatt kapitalinnkreving til nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Styret har videre fulgt opp installasjon av vannmålere for å redusere vannkostnader. Sameiet har hatt stabil drift med god likviditet og reduserte driftskostnader sammenlignet med året før.

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

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

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 120 903,-pr. 07.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: 16366598646
Bank: DNB BANKS ASA
Restgjeld kr: 14 032 022 per 07.07.2026
Andel av saldo kr: 276 746
Rentevilkår: 6,65% pa
Siste termin: 30.09.2042

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 416,- pr. 31.12.2025

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

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

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

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586974

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 095 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik"

visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk med garasje datert 27.09.1985.

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

Det foreligger godkjente, byggemeldte tegninger datert 29.12.1990. Tegningen samsvarer med dagens bruk.

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

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

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

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

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

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

boenheter og BRA = cirka 17 000 m2.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/3/476/113:
07.02.1983 - Dokumentnr: 3742 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV SENERE LÅNETAKSTER
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2017 - Dokumentnr: 866490 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Munthe-Aasbø Helene
Født: 04/09-1975
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2026 - Dokumentnr: 683836 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Jacobsen Monica
Født: 25/08-1971
Rettighetshaver: Strand Arthur
Født: 13/01-1970

09.09.2026 - Dokumentnr: 1033940 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.02.1983 - Dokumentnr: 3742 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/114
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 114 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 budaksept.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 967,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 153 629,- 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 12. september 2026

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

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41252214

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

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

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

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

Skøyen terrasse 32

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

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

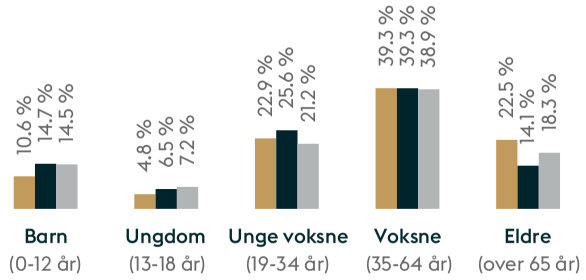
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKØYEN TERRASSE 32, 0276 OSLO

Gnr: 3 Bnr: 476 Seksjon: 113
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/06/2026
Utskriftsdato:	30/07/2026
Oppdragsnummer:	99829
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med terrasse/balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

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

Tilstandsgrad 3:

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Arthur Strand
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Arthur Strand , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

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

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 3 Bnr: 476 Seksjon: 113
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14085 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 114
Hjemmelshaver:	Monica Jacobsen og Arthur Strand
Adresse:	Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	30/07/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 20.07.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	29/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1983

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	52	3	0	17
Sum bolig:	52	7	0	17
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod	Utebod 1, Utebod 2	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Lovlighet

Beskrivelse: Det er innhentet godkjente byggetegninger via saksinnsyn hos Oslo kommune. Godkjente byggetegninger stemmer med dagens bruk.

Brannskille

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

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

Innvendige dører

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

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og entré.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på avretting av eksisterende gulvkonstruksjon. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse/balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon, utformet som en blomsterkasse.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

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

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

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

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

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

Vannbåren varme

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

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer og enkelte friskluftsventil på yttervegger. Det er avtrekk via ventilator over platetopp, ført til felles sjakt. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2017.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendig er det gulv av parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Innvendige tak har sparklet/pussede og malte plater ved nedsenket himlinger. Pussede og malte overflater for øvrig. Himlingshøyden ble mål til ca. 2,39 m i stue og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

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

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Elektriske anlegget ble oppgradert i 2017 av tidligere eier.
Sikringsskapet ble oppgradert i 2011.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

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

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2017 av tidligere eiere.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i badet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

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

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

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

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

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monica Jacobsen	9578-5999-4-1838544	2026-07-20 11:43:59
Arthur Strand	9578-5999-4-1227730	2026-07-03 17:45:41

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
3. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0425/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Arthur Strand, Monica Jacobsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 14-0425/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arthur Strand	**2026-07-03**	**Monica Jacobsen**	**2026-07-20**

Identifikasjon

Arthur Strand

Identifikasjon

Monica Jacobsen

Signicat

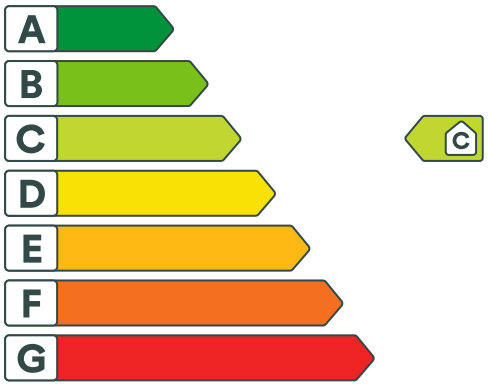
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325376**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80883358**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **476**
Seksjonsnummer **113**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **148,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **148,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 256 kWh**



Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Detaljering

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

Skøyen terrasse 32, 0276 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: 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 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

VEDTEKTER
for

Skøyen Terrasse Boligsameie Org. nr: 979 118 279

Vedtatt på årsmøte den 9. april 2002,

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

(henvisning til bestemmelser i eierseksjonsloven er kun til informasjon)

§ 1 Om sameiet

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

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

§1-2 Sameiets styre skal:

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

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

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

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

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

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

Styrets samtykke skal innhentes hvis seksjonseieren ønsker å foreta:

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

Esl §25, 1 ledd 2.setning

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

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

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

§ 2 Om årsmøter og styremøter

Esl §41, 2.setning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esl §49

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Esl §27 (2)

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Esl §50

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Esl §51

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiern

Esl §48 gjelder årsmøte

§2-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 3 Styrets fullmakter

Esl §56 (3)

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

Esl §58

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfellet.

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

Esl §60

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

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

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

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

§3-5 Inhabilitet

Esl §59 gjelder styret

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

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

§ 4 Vedlikeholdsansvar

Esl §32

§ 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Esl §33 (1,2 ledd)

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

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

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

Esl §34

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

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

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

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

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

Esl §35

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4-10 Byggets bærende konstruksjoner
Sameiet har ansvar for

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

Seksjonseieren alene har ansvaret for overflatebehandlingen hvis gulvet er flislagt.

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

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

Ethvert inngrep i den nedforede himlingen er forbudt.

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

§ 4-13 Røranlegg, definisjoner
Som rørledning anses:

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

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

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

6. Teppebanking fra terrasser og balkonger er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Skøyen Terrasse Boligsameie		**Vår ref.:**	418/113	**Fødselsdato eier:**	13.01.1970
Skøyen terrasse 32		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.08.1971
0276 OSLO		**Eiere:**	Monica Jacobsen, Arthur Strand		
Organisasjonsnr:	979 118 279	**Seksjonsnr:**	113		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 627**

Felleskostnader:	Akonto oppvarming radiator	338
	Renter IN-lån	673
	Avdrag IN-lån	352
	Felleskost. Sameie	2 790
Tilleggsytelser:	Internett	155
	TV	319

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	120 903	Gjeld siste årsoppg.:	123 922
Klient ajourf. lån:	27 568 598,38	Klient gj. s. årsoppg.:	14 874 331

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366598646, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 07.07.2026: 14 032 022

Andel av saldo: 120 904

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2042)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Geir Lindblad
Adresse:	Skøyen terrasse 31
Postnr/-sted:	0276 OSLO
Telefon:	Mob.: 90830415
E-post:	styretstb@gmail.com
Webside:	www.skoyenterr.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	123 922	Andre inntekter:	132
Annen formue:	8 416	Utgifter:	8 514		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	113	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Skøyen Terrasse Boligsameie	**Vår ref.:**	418/113	**Fødselsdato eier:**	13.01.1970
Skøyen terrasse 32	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.08.1971
0276 OSLO	**Eiere:**	Monica Jacobsen, Arthur Strand		

Organisasjonsnr: 979 118 279

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1983

Gårds/bruksnr: 3/476 - seksjon:113

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	14095

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586974

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Garasjene i boligsameiet er en del av den enkeltes seksjon. Som hovedregel har garasjeplassen samme nummer som den seksjonen den tilhører. I tillegg har 20 seksjonseiere kjøpt en ekstra plass.

Skøyen terrasse Boligsameie er medeier i Skøyen Vest Søppelsug sameie

Fellesutgifter: Fyring og varmtvann er inkl.

Styrets forslag om kapitalinnkreving på kr. 7.000.000 ble vedtatt.
Innbetaling i to rater, 1.3.26 og 1.6.26. kontakt styret for mer informasjon.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Skøyen Terrasse Boligsameie

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00

Skøyen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 220.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret ber om tilslutning til forslaget.

5. Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

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

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

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

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

Innmelding av sak til årsmøtet 24. mars 2026.

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

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

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

I protokollen fra 2024 står det:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

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

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

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

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

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

Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111.

Forslag til vedtak på årsmøtet 24. mars 2026.

Innledning:

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

I 2024 fikk styret årsmøtet til å vedta:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

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

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

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

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

I eierseksjonsloven står det:

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

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

Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

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

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

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

Styret viser til juridisk vurdering 15.3.2024, se vedlegg.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Styremedlem, Anita Rekdal

Forslag til vedtak: Anita Rekdal velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Richard Thorbjørnsen

Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Forslag til vedtak: Richard Thorbjørnsen velges for 2 år.

Thorstein Vale Opdal velges for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag:

Sigrun Hope, gjenvalg

Mona Sanden Olivier, gjenvalg

Forslag til vedtak: Sigrun Hope velges for et år.

Mona Sanden Olivier velges for et år.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

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

Balanse 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

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

Balanse 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Andel i Skøyen V est Søplesug

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Skøyen Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skøyen Terrasse Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Skøyen Terrasse Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Skøyen Terrasse Boligsameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

ÅRSMELDING 2025
Skøyen Terrasse Boligsameie

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

1. Styrets sammensetning 2025

Geir Lindblad, styreleder

Roger André Delsom, styremedlem

Anita Rekdal, styremedlem

Marit Svensgaard, varamedlem

Richard Thorbjørnsen, varamedlem

Thorstein Vale Opdal, varamedlem

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

2. Saker behandlet i 2025

2.1 Oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2025

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

2.2. Reseksjonering

Styret har gjennomført reseksjonering

3. Ekstraordinært årsmøte 18.11.2025

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

3.1. Ny avfallsløsning for sameiet

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

3.2 Vannledninger

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

4. Vannmåler på forbruksvann

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

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

5. Økonomi

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

Økonomisk utvikling

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

Driftskostnader

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

Felleskostnader og inntekter

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

Balanse og egenkapital

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

Vedlikehold og drift

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

Fremtidsutsikter

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

ADVOKATKONTORET I USBL

MEDLEMMER Advokatforeningen

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

Skøyen Terrasse Boligsameie
v/ styret

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

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

1 Innledning

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

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

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

2 Oppsummering og vurdering

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

Denne konklusjonen begrunnes i det følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Om ordningen i Skøyen Terrasse Boligsameie

4.1 Brøk og vedtekter

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

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

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter
Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

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

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

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

4.2 Kjøpekontrakter

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

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

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

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

4.3 Betydningen av langvarig praksis. Spørsmål om tilslutning.

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

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

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

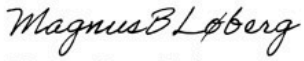
Endring av fordelingsnøkkelen vil også ha et urimelig resultat overfor enkelte seksjonseierne som vil oppleve en høy økning av fellesutgifter. Hensynet til mindretallsvern taler sterkt for at fordelingsnøkkelen ikke bør endres. Dette må ses i sammenheng med at seksjonseierne har kjøpt seksjonen basert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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl



Magnus Bryn Løberg
advokat
mbl@usbl.no

Valgkomiteens innstilling 2026

Vedtektene §2-10

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

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater i 2026:

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

Til valgkomite:

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styreleder Geir Lindblad

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Geir Lindblad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Roger Andre Delsom

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:41

Antall fremlagte fullmakter:6

Totalt:47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 220000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

Innmelding av sak til årsmøtet 24. mars 2026.

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

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

I protokollen fra 2024 står det:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

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

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

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

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

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

Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111.

Forslag til vedtak på årsmøtet 24. mars 2026.

Innledning:

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

I 2024 fikk styret årsmøtet til å vedta:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

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

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

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

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

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

I eierseksjonsloven står det:

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot:38

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Styremedlem, Anita Rekdal

Vedtak:
Valgt ble: Anita Rekdal for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Richard Thorbjørnsen

Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Vedtak:
Valgt ble: Richard Thorbjørnsen for 2 år.

Valgt ble: Thorstein Vale Opdal for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag:

Sigrun Hope, gjenvalg

Mona Sanden Olivier, gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sanden Olivier og Sigrun Hope

Protokoll for Skøyen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Ruben Knutsen
SKØYEN TERRASSE 32

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532819
9205751

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 476

Vi viser til bestilling av 20260513 for SKØYEN TERRASSE 32.

GNR. 3 BNR. 476

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.10.1980.

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

14095 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

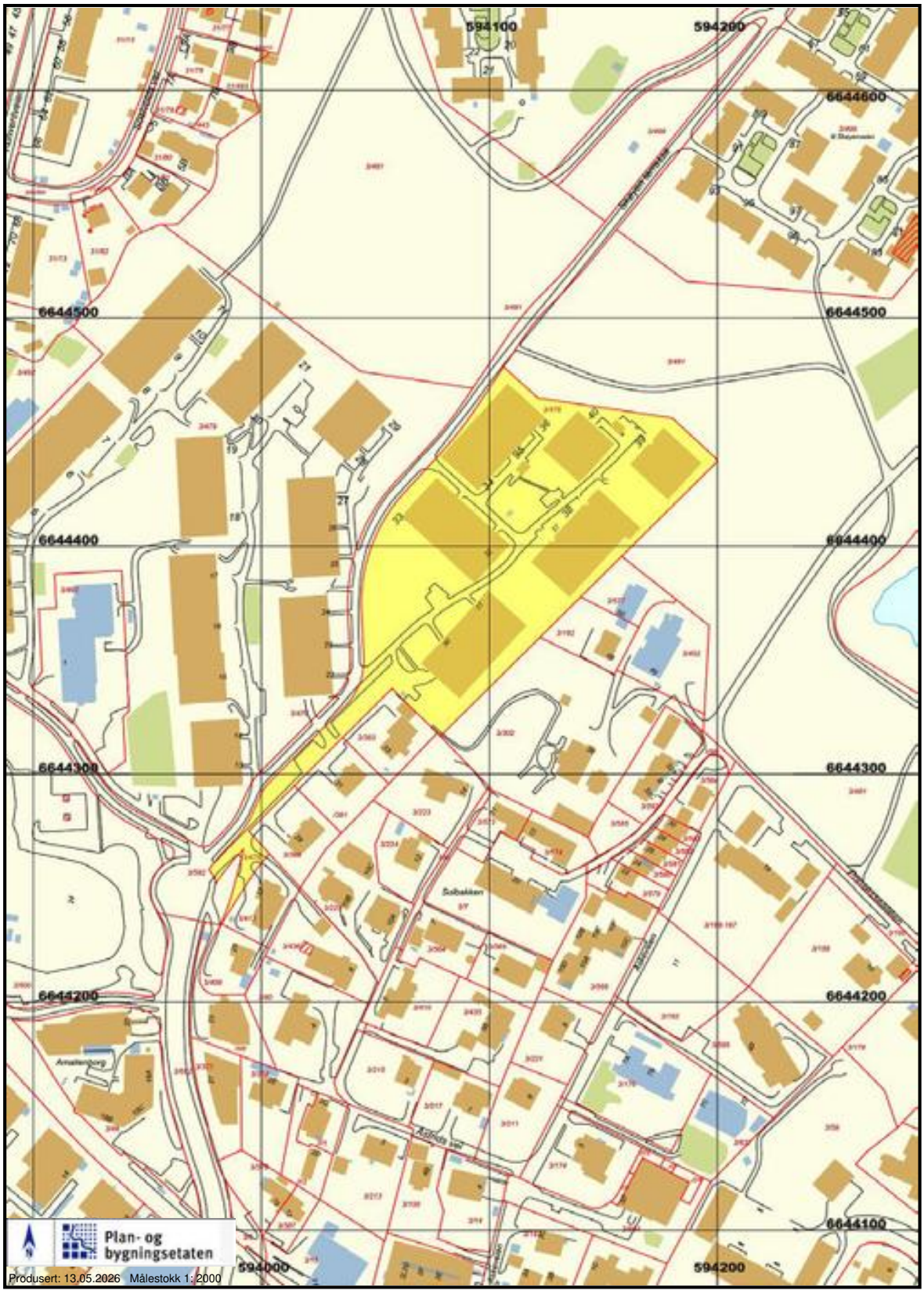
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

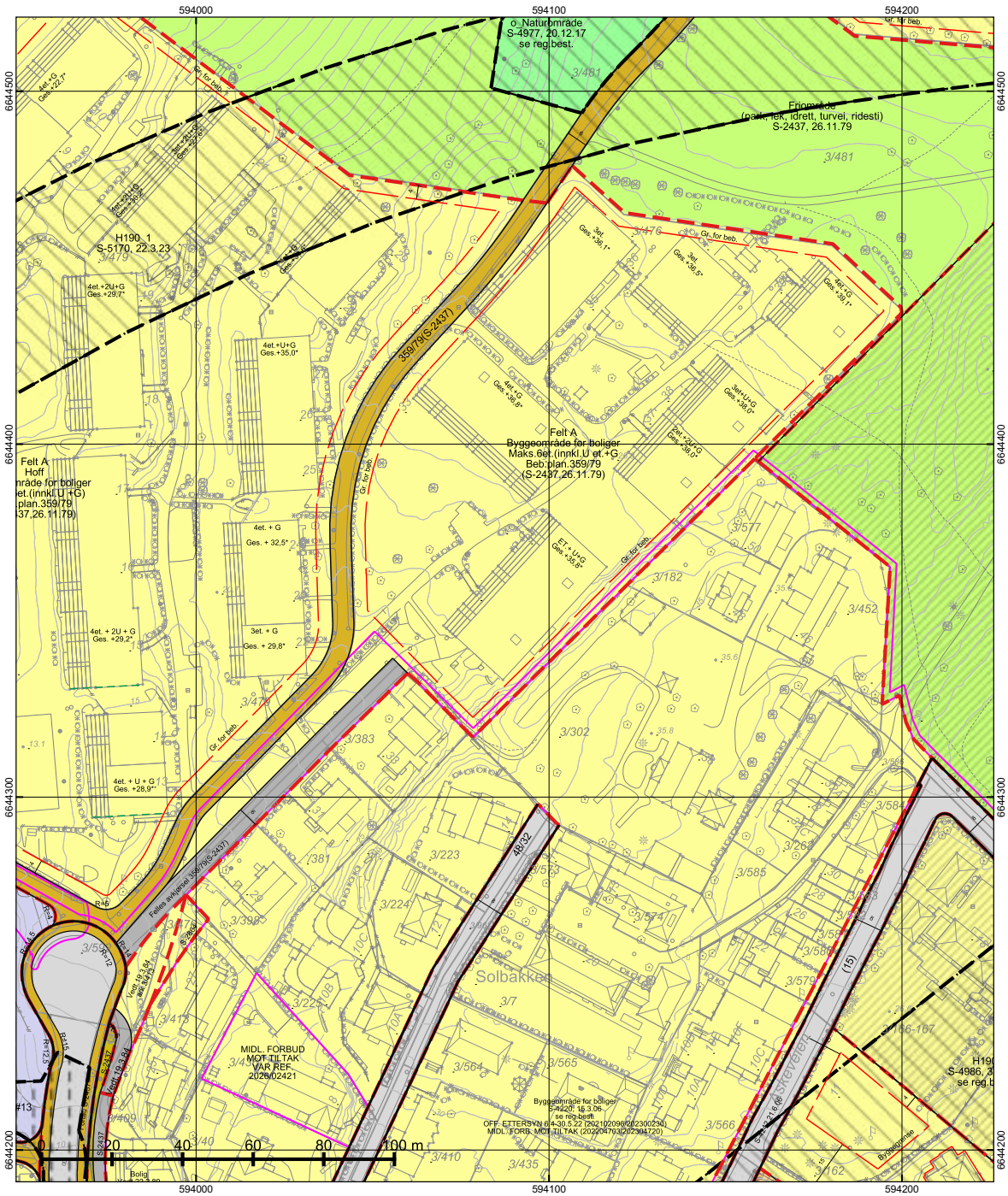
Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157858/ 86532819

Deres ref.:

Adresse: Skøyen terrasse 32

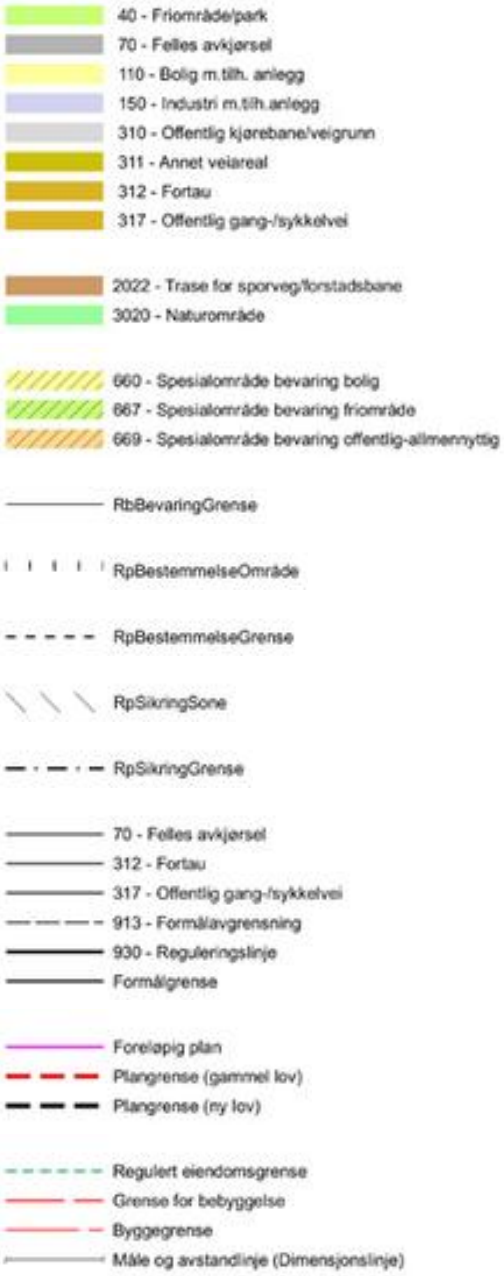
Kommentar:

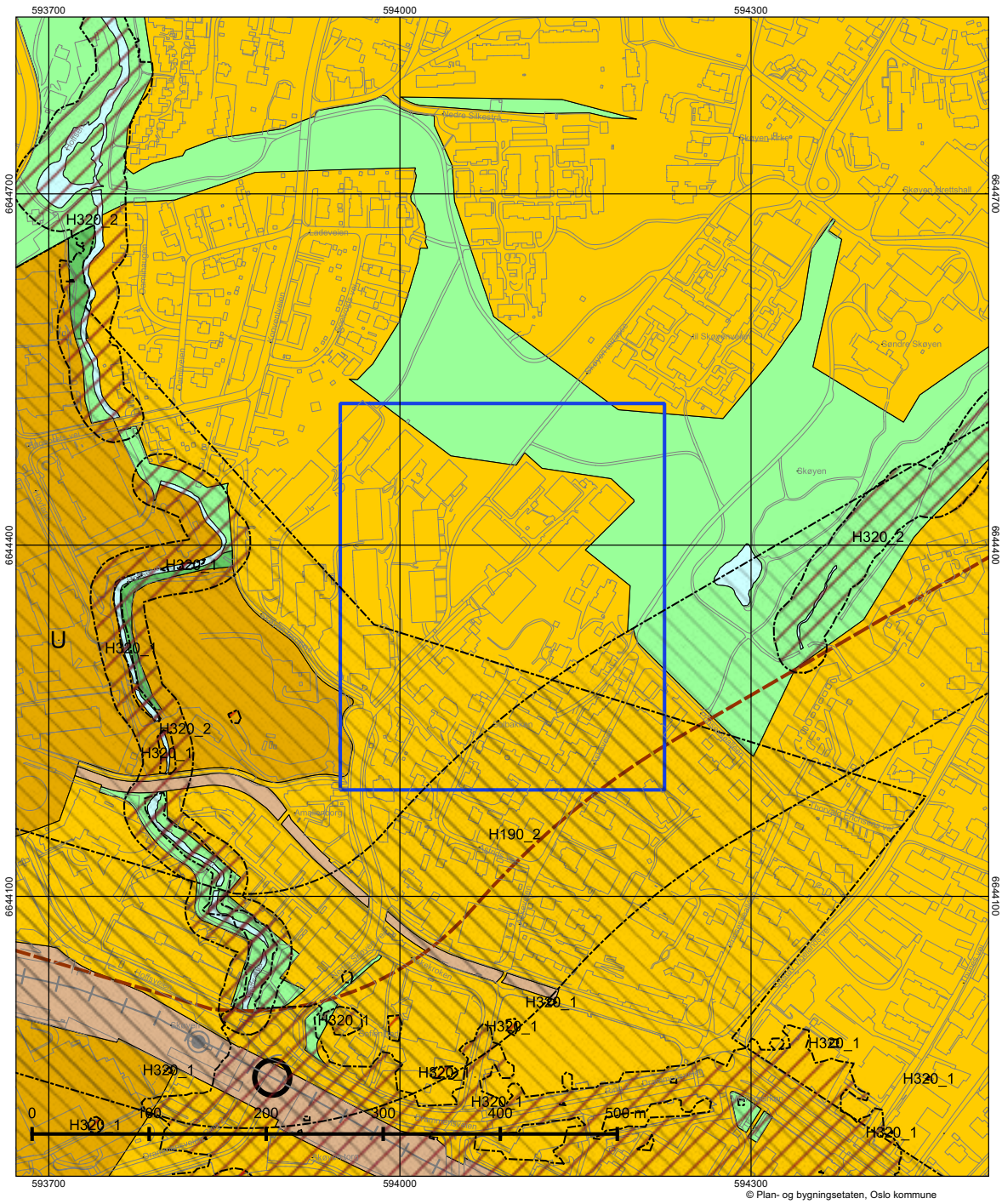
Gnr/Bnr: 3/476

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2437

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

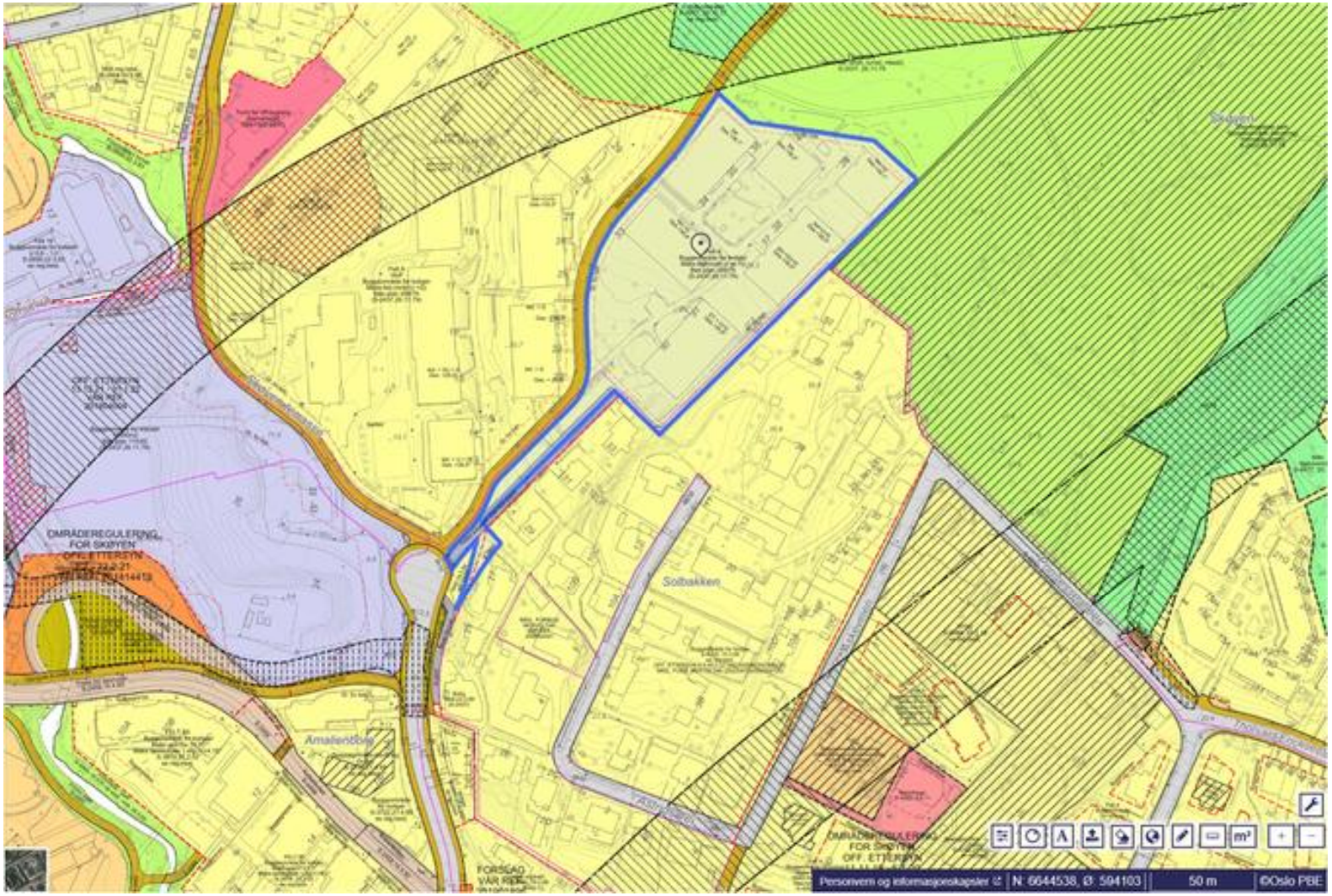
§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

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

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

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

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


Solbakken
Amalienborg
Personvern og informasjonskapsler
N: 6644538, Ø: 594103
50 m
©Oslo PBE

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

KOPI

Oslo, den 27.9.1985

OV/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Journalnr.: 80/4118

Avsluttende synsforretning: 28.8.1985

Bygningens art: Nybygg

Byggherre: Boligblokk m/garasje

Byggemelder: IS Skøyenarealene, Parkveien 41 b, Oslo 2

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

Overing. Harald Buhs, Holmenvn. 19, Oslo 3

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

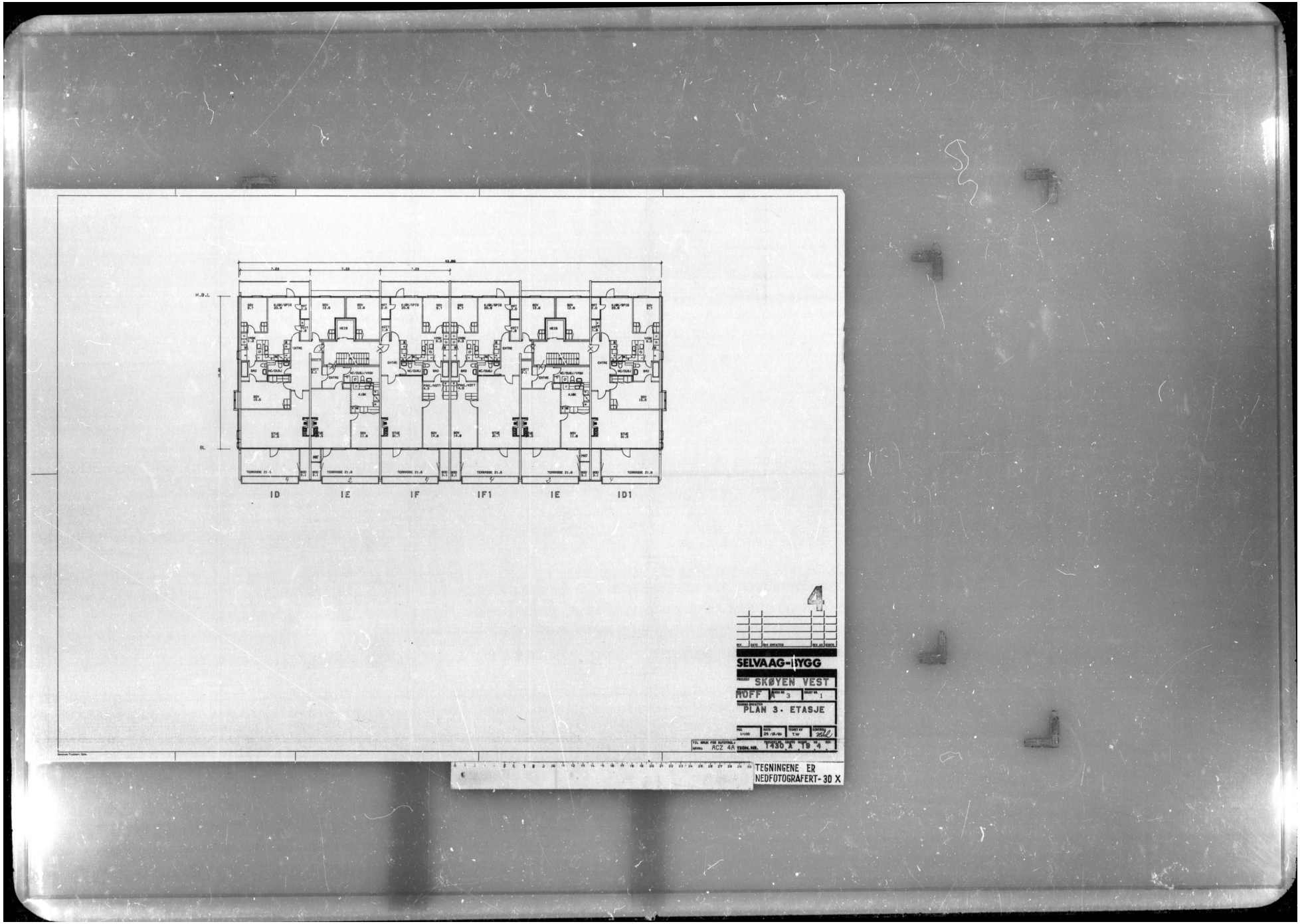
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

ØVL

Olav Vevle

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

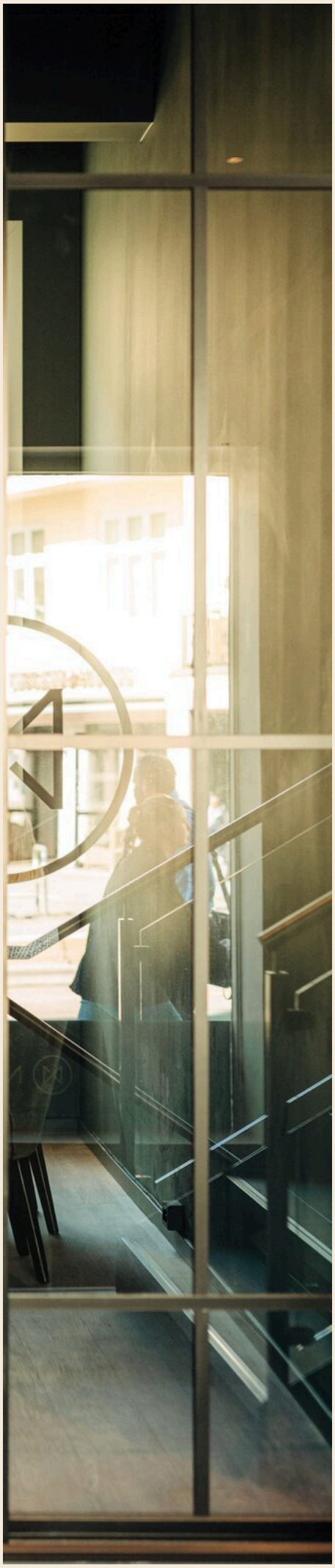

H.B.L
ID
IE
IF
IF1
IE
ID1
4
SELVAAG-BYGG
SKØYEN VEST
HOFF
A 3
1
PLAN 3. ETASJE
1430 A T9 4
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0425/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skøyen terrasse 32 0276 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 476, snr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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