

Nedre Skøyen vei 14

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Nedre Skøyen vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
57	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema



Nøkkelinformasjon

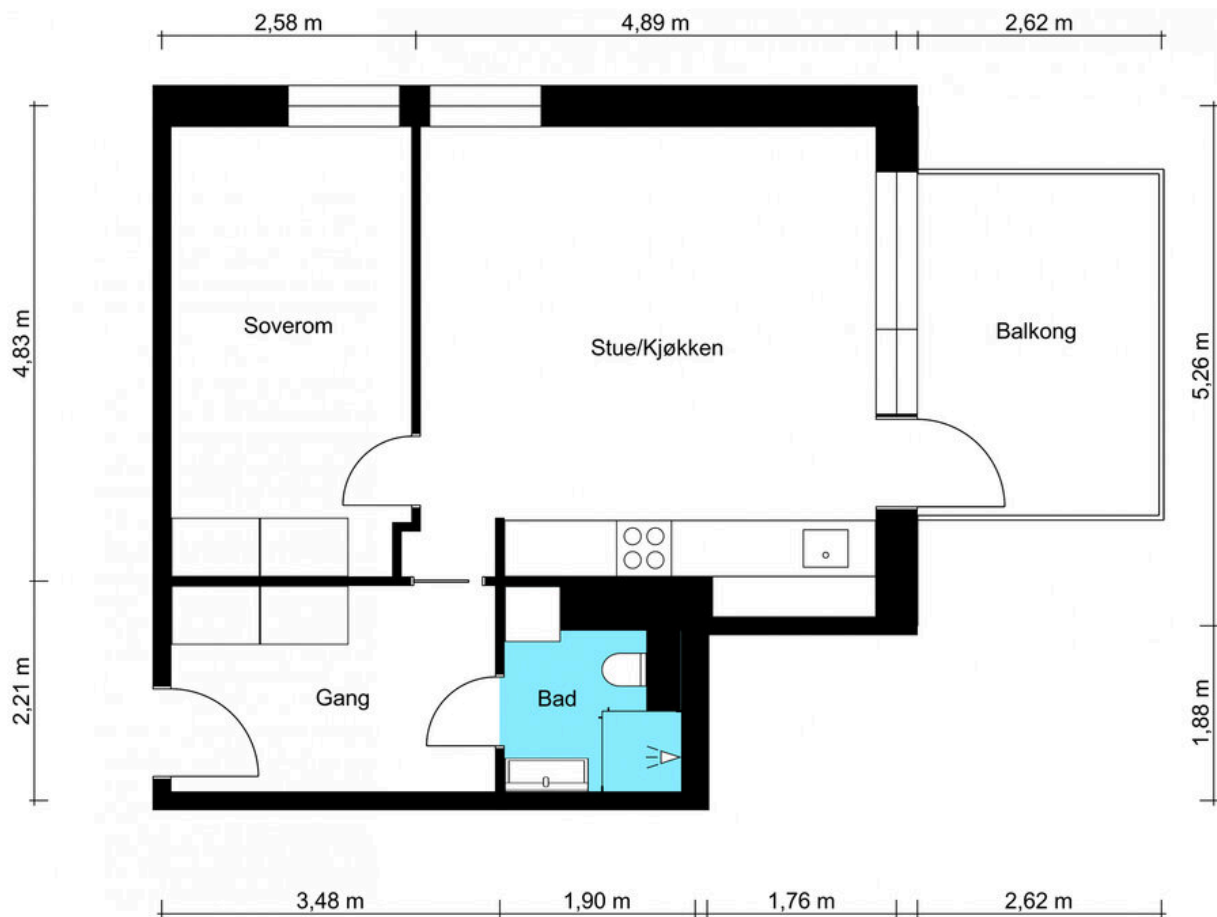
Nyoppusset og usjenert endeleilighet med heis og stor, solrik balkong - Garasjeplass m/ lader - Høyt og fritt utsyn!

Prisantydning	6 290 000,-
Omkostninger	158 630,-
Totalpris	6 448 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 325,-
BRA-i	51 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2008
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Nedre Skøyen vei 14 - Nyoppusset, lys og meget attraktiv leilighet i 5. etasje med garasjeplass, heis og stor, solrik balkong, høyt og fritt og uten innsyn. Leiligheten ligger i et meget ettertraktet og populært område på Skøyen. Her får du en svært god planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, som gir en luftig og sosial atmosfære. Lys fra 3 kanter og tilbaketrukket fra veien!

Romslig soverom og stor entrè med gode garderobeløsninger
Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med el-lader
Endeleilighet med flott plassering og naturlig lys
Flislagt bad med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin
Solrik overbygget balkong på 10 kvm med flott utsyn
Lekker kjøkken fra 2026 med integrerte hvitevarer
Nymalte flater og gulv fra 2026
Ettertraktet område i vekst



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.















Velkommen til Nedre Skøyen vei 14. Et meget ettertraktet og populært område



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

Pent opparbeidet uteområde med asfalterte internveier, felles sykkelparkering og flotte grøntområder



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0101/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 448, snr 106 i Oslo kommune

Selger
Marius Skattum Dahl

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

158 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 448 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 461 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder: Gang, bad, soverom og stue/kjøkken. Fra stuen er det utgang til balkong på 10 kvm.

Det medfølger parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med elbil lader.

Det medfølger bod i kjelleren på 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Baderom:
Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, speil over servant, håndkleholder, servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Innvendige overflater:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

- Overflater er malt, og gulv er lagt nytt i 2026.

Vannledninger:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
- Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskapet i entré, og riller i skapdør i himling i bad.
- Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken.
- Tilluft i oppholdsrom.
- Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elektrisk anlegg:

Sikringer av jordfeilautomater.

Balkong:

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 kvm. Betongdekke og rekkverk i glass/metall.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Overflater vegger og himling bad: Riss er observert i flisefuger. Det er en dør innenfor våtsone i rommet. Det er registrert svertesopp på fuger. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid.
- Overflater gulv bad: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Det er ingen dreusspalte under klosettet.
- Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

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

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med elbil lader.

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

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:

- Nymalt i alle rom.
- Nytt kjøkken fra Ikea.
- Nytt laminatgulv.
- Nytt klosett, ny dusj (vegger og armatur) og ny vask/armatur med skuffer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nei. Eventuell kommentar: Skiftet dusj dør og klosett.

Bygningssakkyndig

Taksering Norge AS v/ Martin Jensehaugen Sjønnesen

Byggemåte

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger, inklusiv vaskemaskin.

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.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller av vedlagte vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

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 fordelsavtaler mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

- Vannbåren varme.
- Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at gjennomsnittlig strømforbruk ligger på ca. 1.119 kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 325,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, garasje, strøm i fellesarealer og TV/bredbånd.

Garasje: 150,-

Felleskostnader: 2 650,09,-

TV/internett: 524,71,-

Felleskostnadene økte med 3 % og kabel-TV/Internett økte med 8,5 % fra januar 2026. Fjernvarme/varmtvann blir sendt på egen faktura.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Faktura for fjernvarme/varmtvann.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 423 763,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 695 053,- pr. 2024

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Skøyenhagen Boligpark Sameie, orgnr. 992764651

Om sameiet

Kapitalinnhenting:

Styret vedtok den 24.06.2025 å innhente kapital på kr. 1 000 000,- fra seksjonseierne grunnet nødvendige vedlikeholdsoppgaver som måtte gjennomføres i 2025. Dette beløpet ble fordelt iht. eierbrøk. Fakturakravene ble sendt ut 31.07.25 med forfall 10.09.2025. Spørsmål knyttet til kapitalinnhenting kan rettes direkte til styret.

Utfordringer ift bygningsmassen:

Sameiet, etablert i 2007/2008, har hatt gjentatte vannlekkasjer fra tak og rør. Det arbeides nå med varige løsninger og utbedring av skader, i dialog med forsikringsselskapet. Rørfornyng vurderes for å unngå inngrep i leilighetene. Etter en større vannskade i 2023 følges vanninnsig i kjeller og garasje tett. Det er også avdekket en sprekk i et hulldekke som skal utbedres. Sweco bistår som rådgiver.

Brannvarslingsanlegg

I 2025 ble brannvarslingsanlegget i hele sameiet skiftet ut.

Terrasser:

Rehabiliteringen av terrassene har pågått siden 2022. I løpet av 2024 har tre markterrasser blitt fullstendig skiftet. I tillegg har det vært justeringer på noen tidligere rehabiliterte takterrasser og én takterrasse er blitt rehabilitert. Det gjenstår fortsatt rehabilitering av en stor takterrasse og omtrent ti markterrasser. Disse vil bli rehabilitert fortløpende i løpet av de kommende årene.

Ventilasjon/varme

Sameiet har hatt utfordringer med varme og ventilasjon. I 2023/2024 ble varmetilførselen justert slik at tilluften nå holder ca. 21 grader vinterstid. Høsten 2024 ble fjernvarmesystemet rensset, vannbehandlingssystem installert og radiatorer gjennomgått og luftet. Eventuelle feil ble utbedret, og styret vurderer fortløpende behov for videre tiltak.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på leiligheten pr. 19.03.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 6 704,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat:

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

Arbeidskapital:

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

Budsjett 2025:

Drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift i de fleste kostnadspostene. Det er budsjettert med kr 1 200 000 til større vedlikehold i forbindelse med utskiftning av brannvarslingsanlegget. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 85873047

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 13 949 kvm (Eiertomt)

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nedre Skøyen vei 14 ligger sentralt plassert på Skøyen med kort vei til det meste Oslo kan tilby. Området er meget ettertraktet og populært. Boligen har kort gangavstand til Skøyenparken og Frognerparken. Sistnevnte er med sine 467 mål, den klart største parken i Oslos indre by. Parken inneholder blant annet skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo bymuseum, mens i øst ligger Frognerbadet og Frogner stadion. Bygdøy ligger også i gangavstand med flotte turmuligheter og fine badeplasser. Om vinteren er det i tillegg oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken.

Flere treningsstudio i nærheten som Sats, Evo og The Riot m/svømmebasseng. Videre tennis ved Madserud,

Frogner Tennis, OTK og Bygdøy. Langs Frognerstranda, Bygdøy og utover mot Fornebu finner man flere flotte kyststier, badestrender og masse fine turmuligheter. Tursti langs Hoffselven fra Bestumkilen til Smestaddammen ligger rett ved sameiet.

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

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

Nærområdet har flere ulike barnehager i gåavstand fra boligen (innen 500 m). Skøyen skole er nærmeste barneskole, ca. 1,2 km unna. Andre skoler er blant annet Bestum skole og Smestad skole.

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

Skoler og barnehager
Skøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.07.2012.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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/>

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter:

- Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Nedre Skøyen vei 24 - 26. Saken gjelder grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger. Hoff skole og bydelsfunksjoner. Status: Avklaringsfase før politisk behandling. Beskrivelse av forslaget: Oslobygg KF foreslår å omregulere en del av Nedre Skøyen vei 24 -26 fra industri til skole, omsorgsboliger, administrasjon og idrett. Planen legger til rette for en skole i 6 etasjer, 80 omsorgsboliger i 12 etasjer, bibliotek, lokaler for bydelen og flerbrukshall (under bakken). Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og foreslår et eget alternativ der bebyggelsen plasseres på en annen måte, og høyden på byggene varierer fra 1 til 7 etasjer. Hos Plan- og bygningsetaten kan du se en fysisk modell av forslagene. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 201806338.

- Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7. Saken gjelder bolig og næring. Planområdet ligger innenfor forslag til områderegulering for Skøyen. Planinitiativet legger opp til maks 6 etasjer og maks kotehøyde + 25,5. Plan- og bygningsetaten anbefaler maks 5 etasjer og maks kotehøyde +27 inkl. evt påbygg på tak i tråd med områderegulering for Skøyen. PBE har vurdert at detaljregulering av felt BKB7 kan få vesentlig virkning for området kulturmiljø og at det derfor utløses krav om konsekvensutredning. Saksnr 201901896.

- Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Nedre Skøyen vei 24-26, 3/500. Saken gjelder oppføring av boliger og etablering av tursti. Nordr Norge AS foreslår å omregulere halvdel av Nedre Skøyen vei 24-26 (felt B4), fra industriformål til boligformål og grønnstruktur, for å transformere tomten til nytt boligområde. Planforslaget skal følge opp Områderegulering Skøyen, som for øyeblikket ligger til politisk behandling, med tett bystruktur og varierte høyder 5-8 etasjer. Offentlig grønnstruktur langs Hoffselva og turvei foreslås videreført i planforslaget. Saksnr. 201804004.

- Skøyen - Områderegulering: Det ble i 2023 byrådsvedtak for områderegulering med konsekvensutredning for bydelene Ullern og Frogner. Vedtaket kan leses om her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023142393&fileid=11059035>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/448/106:

27.01.1976 - Dokumentnr: 1868 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1976 - Dokumentnr: 8927 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1976 - Dokumentnr: 8927 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1999 - Dokumentnr: 55681 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2006 - Dokumentnr: 17538 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. opparbeidelse av vei. Nedre Skøyen vei vil bli godkjent når

den er opparbeidet i h.h. til plan- og bygningslovens bestem.

Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2006 - Dokumentnr: 30905 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:652

Bestemmelser vedr bruksrett til utearealer

Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2008 - Dokumentnr: 248278 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett til bruk av grunn ved reoperasjoner og vedlikehold av bygg/parkeringskjeller.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2024 - Dokumentnr: 1979453 - Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Dahl Roger

Født: 04/01-1967

Rettighetshaver: Skattum Hanne Helen

Født: 03/12-1964

25.04.2008 - Dokumentnr: 337286 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 106

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/13161

21.12.2010 - Dokumentnr: 1008332 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

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. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, 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 salgsopp-gave, 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 eiendomsmedling § 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 deknings salg 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 410,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 500,-

Markedspakke kr. 22 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon alt overstigende kr. 15.000,-

styling trekkes fra provisjon kr. 0,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 935,- 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 30. mars 2026

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner

Tlf. 47025566

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler

Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nedre Skøyen vei 14

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 🚶 3.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	7 min 🚶 3.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 🚶 2.7 km

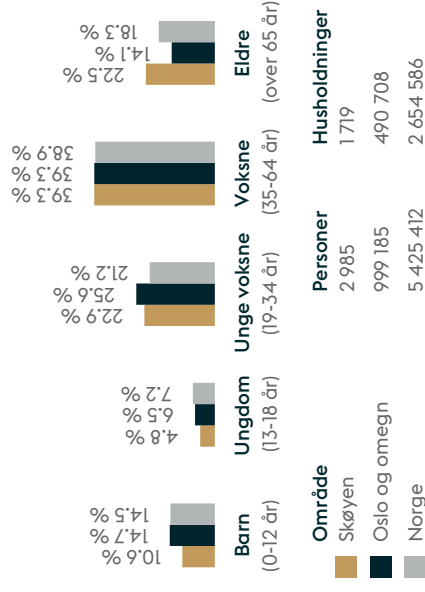
Offentlig transport

🚶 Skøyen Linje 130, 140	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Skøyen Linje 13	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Borgen Linje 1, 2, 3, 5	22 min 🚶 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 6.3 km

Barnehager

Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 🚶 0.4 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 🚶 0.5 km
Hoffgrenda barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

🏟️ Casinetto balløkke	10 min ⚡
🏊 Øvre silkestrå	10 min ⚡
🏊 SATS Hoff	6 min ⚡
🏊 SATS Sjølyst	9 min ⚡

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100





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



Tilstandsrapport



 Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 448, snr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 22424-1485

Referansenummer: HV3230

Foretak: BOLIGKONSULT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen har tinglyst parkeringsplass i felles garasjekjeller, som følger leiligheten. Elbillader er montert.
- Opplysninger er gitt av eiers representant.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet


[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

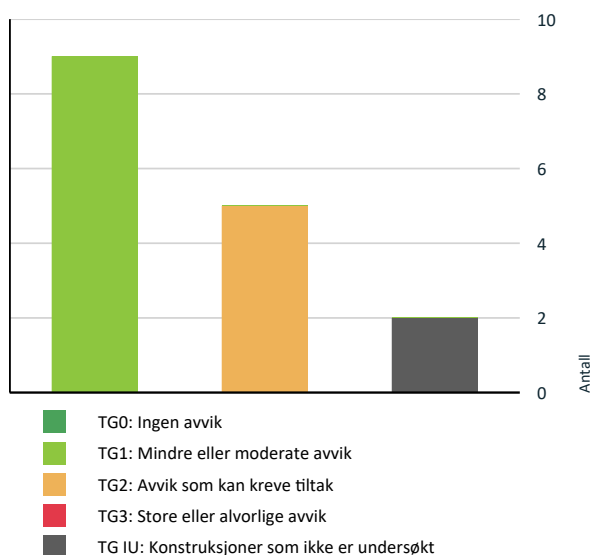
Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter


KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Betongdekke og rekkverk i glass/metall.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggeteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Overflater er malt, og gulv er lagt nytt i 2026. Dette i følge representant.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

1 TO 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikerte-baderomsmoduler/>

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Hvite metallplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.
 - Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren og belistning rundt er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
 - Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant. Håndkleholder.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen drencspalte under klosettet.

Rommet er bygget før krav om drencspalte ved innebygde sistener. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftspalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge representant fra 2026.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskapet i entré, og riller i skapdør i himling i bad.

Automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Tilstandsrapport

1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring fra byggeåret bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	51			51	10
Kjeller		5		5	
SUM	51	5			10
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Martin Sjønnesen Roger Dahl	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	448		106	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Skøyen vei 14

Hjemmelshaver
Dahl Marius Skattum

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	26.03.2026	
3	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Marius Skattum Dahl

9578-5999-4-4471087

2026-03-27 17:07:45



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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Nedre Skøyen vei 14, 0276 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Marius Skattum Dahl	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 85873047 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Skiftet dusj dør og klosett

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: 13-0101/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Marius Skattum Dahl

Dato

2026-03-27

Identifikasjon



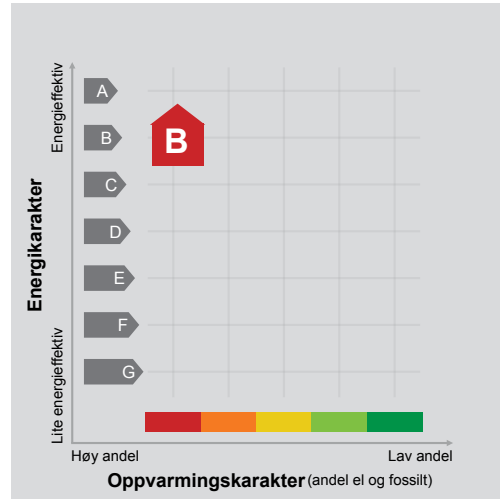
Marius Skattum Dahl



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKØYENHAGEN BOLIGPARK
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	448
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81822980
Merkenummer	Energiattest-2025-240809
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2007

Bygningsmateriale:

BRA: 50

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Skøyen vei 14	81822980	H0206	88	0	
Nedre Skøyen vei 14	81822980	H0306	94	0	
Nedre Skøyen vei 14	81822980	H0406	100	0	
Nedre Skøyen vei 14	81822980	H0506	106	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	50 m ²
Totalt BRA	50 m ²
Oppvarmet luftvolum	120 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	67,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	14.8.2018
--------------------	-----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.009
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,4 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	7,8 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	9,8 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
--------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	94,8 kWh/år
-------------------------	-------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 002 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,03 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 065 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,03 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 002 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 002 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	5 002 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0101/26 . Vår ref.: 5829-1-106

Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skøyenhagen Boligpark Sameie
Organisasjonsnr: 992764651
Seksjonseier: Dahl, Marius Skattum
Medeier:
Leilighetsnummer: 106
Adresse: Nedre Skøyen Vei 14, 0276 OSLO
Seksjonsnummer: 106
Gnr. 3
Bnr. 448

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 324,79,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	150,00	
Felleskostnader	2 650,09	
TV/internett	524,71	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	368,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	6 704,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Helle Thorkildsen, e-post:

skoyenhagen@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

Skøyenhagen Boligpark Sameie org. nr. 992 764 651

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

Sist endret på årsmøtet 28.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Videoovervåking av sameiets område

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE

Endret på ordinært årsmøte 23.04.2014

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir fulgt. Det skal i tillegg velges en tilsynsansvarlig i hvert bygg for å hjelpe styret med at husordensreglene blir fulgt.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftelige klager vil bli behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Det må vises særlig hensyn mellom kl 23.00 og 06.00. Det skal settes opp nabovarsel dersom man er kjent med at det kommer til å være støy som kan sjenerer naboer utenfor dette tidsrommet.
6. Terrasse/ balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved avspilling av musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/ balkonger og sjenerende støy nattetid tillates ikke.
7. Det må utvises hensynsfullhet ved bruk av all bruk av støyende redskap, og slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.
8. Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/ balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tørking/ lufting over gelenderhøyde skal unngås.
9. Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkonger eller henges over på rekkverket.
10. Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av grill bør ikke forekomme etter kl 22.00.

11. Bruk av vannslange på terrassen/ balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.
13. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer uten sameiets samtykke i en generalforsamling. Fasadeendringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - a. Sette opp gjerder som ikke er i samsvar med det som er fastsatt i henhold til sameiets vedtak
 - b. Tette sprinkelgjerder
 - c. Sette opp markiser
 - d. Plante egne planter på fellesområdene
 - e. Foreta malerarbeid
14. Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/ balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Den skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller lignende.
15. Det tillates kun å sette opp markiser og screens som er i samsvar med det styret har vedtatt. Utvendige persiener tillates ikke. Fargekode for markiser er Sandatex Markisevev grå 0015/79 og Soltis 92-2046 for Screens.
16. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene og etterbestille riktig skilt for eiers regning. Skilt kan bestilles hos Låshuset, www.laashuset.no.

BRANN OG SIKKERHET

17. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller.
18. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende kjemikalier i kjellerbodene.
19. Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
20. Det er ikke lov å hensette noen gjenstander i oppgangen, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Unntak fra dette: Barnevogner kan parkeres i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen, og sykler kan parkeres i sykkelboden. Ref vedtektene § 5 vil gjenstander som blir hensatt i fellesarealene utover gjeldende retningslinjer bli fjernet.

21. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, ølkorker eller annet avfall fra terrasse/ balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.
22. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasse/ balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.
23. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.
24. Fyrverkeri forbys på sameiets fellesområder.

FELLESAREALER

25. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp etter seg ved tilgrising og søl i fellesarealer.
26. Sykler skal plasseres i sykkelbod/sykkelstativ ute på fellesarealene eller i private bod.
27. Aktiviteter på fellesområdet som er til sjenanse for andre på fellesområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljø og ballspill skal ikke forekomme i nærheten av leilighetene og ellers kun på anviste plasser.
28. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområder. Drosjetransport skal ikke foregå med mindre det er syketransport. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan kjøre frem til inngang, men begrenses til det som strengt tatt er nødvendig for på/- og avlesning.
29. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL

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

DYREHOLD

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

EIERSKIFTE/ UMLEIE

33. Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.
34. Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleiende til å prioritere sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5829
SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Velkommen til årsmøte i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av til egenkapitalen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Sende ut forespørsel om tilbud på vaktmestertjenesten i Skøyenhagen Boligsameie!

Forslag fremmet av:

Idar Lenard Isaksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Vaktmester funksjonen koster Sameiet rundt ca 400000 kroner pr år.

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

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

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

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

Styrets innstilling

- Styrets innstilling og forslag til vedtak

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å innhente tilbud på vaktmesterjobben.

Sak 8

Inn/Utkjørsel garasje

Forslag fremmet av:

Bente Randmæl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

- Styrets innstilling og forslag til vedtak

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

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Forslag til vedtak

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

Nåværende styre

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

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

Valg til nytt styre for perioden 2025/2026

Årsmøtet skal med dette velge to nye varamedlemmer, styreleder, gjenvalg av et styremedlem og endring av roller for to medlemmer i dagens styresammensetning.

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

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til årsmøtet 2025:

- Styreleder Helle Thorkildsen: Foreslås gjenvalgt for ett år.
- Styremedlem Toril G. Skougaard: Foreslås gjenvalgt for to år.
- Styremedlem Anders Kardash: Foreslås valgt for to år.
- Varamedlem Tim Pettersen: Foreslås valgt for ett år.
- Nytt varamedlem Elisabeth Kinnari: Foreslås valgt for ett år.
- Nytt varamedlem Martin Bjercke: Foreslås valgt for ett år.

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

Skøyen 31. januar 2025

Tore Hofstad & Lars Waaler

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helle Thorkildsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Kardash
- Toril G. Skougaard

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Pettersen

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Kandidat 1
 - Kandidat 2
-

Styrets årsrapport

Styrets beretning

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

Styrets arbeid i året som har gått

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

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

Utfordringer ift bygningsmassen

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

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

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

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

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

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

Brannvarslingsanlegg

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

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

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

Internett/ TV

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

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

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

- 75% har standardpakken på 200 Mbps og TV med 50 poeng
- 15% har valgt å beholde TV pakken, men har oppgradert hastigheten på internett. Her har de fleste valgt å oppgradere til 500 Mbps, noen få til 750 Mbps og kun tre til 1000 Mbps
- 10% har valgt kun 750 Mbps Internett

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

Terrasser

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

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

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

Ventilasjon/ Varme

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

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

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

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

Utskiftning til LED ute, i garasjen og bodområder

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

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

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

Alle armaturer i bodområdene er også byttet til LED. Her har det allerede vært installert timere, også her er det en halvering i energiforbruket.

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

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

Betongarbeid i garasjeanlegget

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

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

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

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

Broene

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

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

Etter vannskaden 27. august 2023

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

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

- Utskiftning av ventilasjonsaggregatet i nr 12,
- Heisene/ heissjaktene i nr 8, 10a, nr 12 og 14 er utbedret

- Gulvbelegget i nr 14 er lagt, faktisk to ganger fordi vi reklamerte etter første gang
- Utskiftning av listverk i bodområdene/ fellesområdene i kjeller
- Mye tetting/ «fuging» i overganger og rør utenfra og inn i kjellerområdet
- Utskiftning av inntaksrøret til ventilasjonsanlegget i nr 12, hvor vi måtte gjennom en søknadsprosess til Sporveien pga trikken

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

Vedlikeholdsspyling av avløpsnett

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

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

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

Uteområdet

Uteområdene om sommeren

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

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

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

Uteområdene om vinteren

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

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

Lekeplassen

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

Vegetasjonen langs Hoffselva

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

Julegrantenning

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

Dugnad 27. april

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

Renhold

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

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

Defigo/ nøkler og brikker

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

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

Systemnøkkelen til leilighetene bestilles gjennom Styret hos R.Bergersen.

Vibbo/ Facebook

På Vibbo sendes alt av viktighet ut til Sameierne.

Viktig at både eiere og leietagere er på Vibbo.

Sameiet har også en FB gruppe som er flittig brukt av både eiere og leietakere.

Helse- miljø og sikkerhet (HMS)

Mål for HMS

Sameiet skal utvikle et systematisk arbeid for å skape et trygt og sikkert bomiljø for alle beboerne.

Ansvarsfordelingen

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

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

Vernerunder

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

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

Fellesarealer

Fellesarealet omfatter trappeoppganger, garasje, tekniske rom og uteområdet.

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

Diverse

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

- Oppdatering av alle temaer publisert på Vibbo
- Husordensreglene finnes nå både på norsk og engelsk
- Etablering av Oppgangskontakter, som vil bistå styret i ulike sammenhenger. Pr. nå er vi enige om at de følger med i egen oppgang og melder fra til styret om det er noe styret bør sørge for at blir tatt tak i. Videre bistår de konkret ved behov i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter som berører leiligheter i egen oppgang
- Grenseoppgangene og ansvar for vedlikehold/ utbedringer mellom Continental Eiendom og sameiet er utredet
- Etterlengt garasjevask ble gjennomført 4. september. Beboere ble i god tid varslet om at dette kom til å ta omtrent en arbeidsdag og at bilene måtte ut av garasjen og parkere på alternative plasser. Det var ikke tillatt å parkere på sameiets område. Nesten samtlige biler var ute av garasjen da vasken ble iverksatt og eierne av de få gjenværende bilene ble kontaktet og flyttet bilene uten problemer
- Strømvartalen med Fortum er revidert
- Søknad om resekjonering er sendt til Plan- og bygningsetaten, som et resultat av en gjennomgang av de reelle forholdene vedrørende P-plasser og boder. Mer enn 20 seksjoner er berørt og hvor det er hentet inn originale samtykker. Her er det mange formaliteter som har krevd mye arbeid. Håpet er at dette faller på plass våren 2025.
- Etter innbrudd i garasjeanlegget er dører/ boder utbedret, hele garasjeområdet er dekket med videokameraer
- Som en ren service for våre beboere, tilbød og gjennomførte vi justering av inngangsdører og vinduer i september
- Avtalen med vår eminente vaktmester Peder Bull gjennomgås årlig for å sikre at arbeidsinstruksen til enhver tid gjenspeiler behovet vi har. Avtalen for 2025 er klar og Peder står til vår disposisjon på samme måte som i 2024.
- Vedrørende etablering av infiltrasjonsbrønn i forbindelse med bygging av Fornebubanen, har vi løpende dialog for å sikre at dette ikke vil bli gjennomført pga svært uhelige konsekvenser for beboerne. Vi tror at vi vil unngå dette, men vil ikke vite sikkert før sommeren 2025

En oppfordring fra styret

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

Vi må alle hjelpe til å holde orden.

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

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

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

Annen informasjon

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024

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

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

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

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

Terrasser: Rehabilitering av mark- og takterrasser.

2023 - 2023

Terrasser.

Brannsikkerhet.

Rehabilitering av mark- og takterrasser.

Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.

2022 - 2022

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

2021 - 2021

Oppussing av trappeganger og korridorer.

Maling & nye lysarmaturer med sensorer.

2020 - 2020

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

2019 - 2019

Fasader. Maling av alle oppganger.

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

2016 - 2016

Nøkkelsystem med nøkkelbrikker.

Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.

2015 - 2015

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

2010 - 2010: Avfallshåndtering. Nye søppelskur.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 11.02.2025
Styret i Skøyenhagen Boligpark

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

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering brannalarm	14 581
Nøkler	8 800
SUM ANDRE INNETEKTER	23 381

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 640, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 859.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-157
SUM FINANSKOSTNADER	-157

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JWGF-1-HH8K-DEYX-G3CBB-KO0KC-3Q7LI

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-02-12 21:17:01 UTC



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

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

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

Vedlegg 3

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 5829 Selskapsnavn: SKØYENHAGEN BOLIGPARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Møtedato: 18.03.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Skøyen Atrium, Askekroken 11. Møterom Amalienborg 2

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Helle Thorkildsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

Terje Tømmerek foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Fremmet av Idar Lenard Isaksen.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Vaktmester funksjonen koster Sameiet rundt ca. 4000 00 kroner pr år.

Det har i den senere tiden blitt gjort endringer som gjør at oppgavene for vaktmesteren har blitt redusert. I den anledning bør Styret nedsette en gruppe som kan se på hvilke oppgaver som skal legges i en ny instruks for vaktmester jobben. En bør harmonisere nåværende instruks basert på de oppgavene styret mener bør ligge der. Videre bør man søke etter en tilbyder som innehar autorisasjon innen fagene tømmermanns-, elektrisitet- og rørfaget. På bakgrunnen av en omforent instruks ber Styret om tilbud på jobben.

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

• Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret er meget tilfreds med jobben Bull Drift utfører for sameiet. Hovedoppgavene som ligger i avtalen, er:

Daglig overvåkning av eiendomsmassen med melding til styret med alle avvik, proaktiv oppfølging av alle sameiets service-leverandører, førstelinje-kontakt og tilstedeværelse for andre eksterne leverandører som utfører oppdrag i sameiet og tilgjengelighet for spørsmål fra beboere.

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

8. Inn/Utkjørsel garasje

Fremmet av: Bente Randmæl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

• Styrets innstilling og forslag til vedtak

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

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

9. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:

- Anders Kardash
- Toril G. Skougaard

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 3 år, ble foreslått:

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Petersen

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

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

- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

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

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-3/448	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 2 061 312,13
Eiendomsadresse:	Nedre Skøyen vei 14 0276 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Skøyenhagen Boligpark v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Skøyenhagen Boligpark Sameie	Totalt	NOK 2 061 312,13

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	513 028,78	0,00	26030000001362028	11972077	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			513 028,78					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	671 381,81
Vann- og avløpsgebyr	1 389 930,32
Totale avgifter	2 061 312,13

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

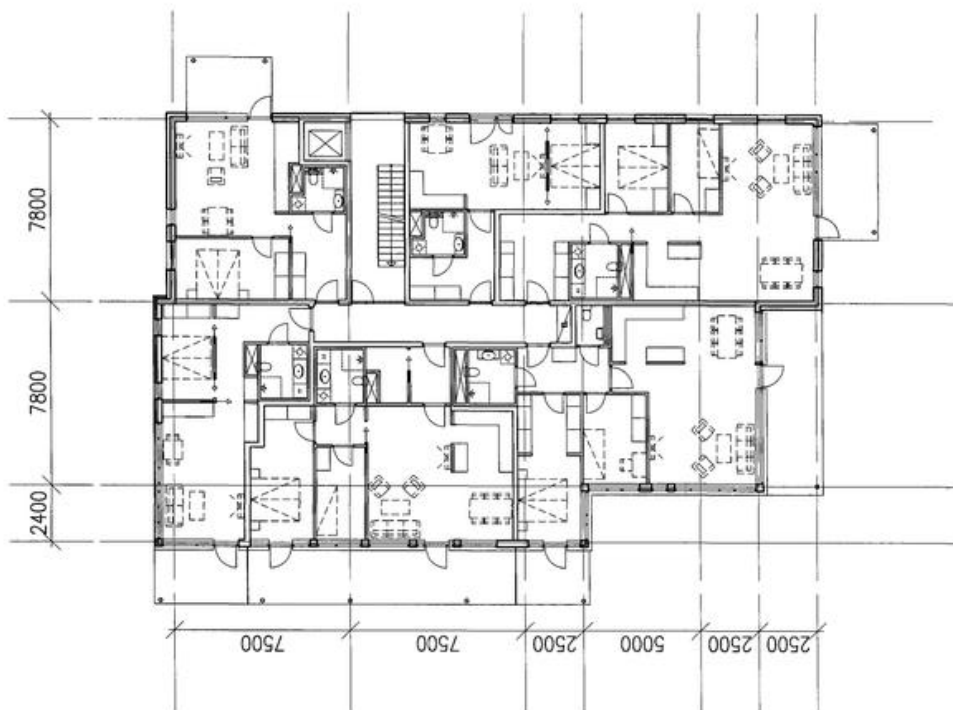
0301-3/448/0/106	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Nedre Skøyen vei 14 0276 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Dahl Marius Skattum Nedre Skøyen Vei 14 0276 OSLO		
Eiernavn:	Dahl Marius Skattum	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

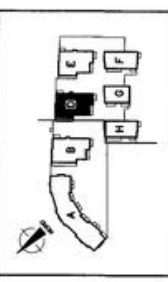


NOY	DATE	BYGG	BYGGNAD	BYGG
-----	------	------	---------	------

PROJEKT
A 11.0 B1D 030

SKØYENHAGEN
S.M.K. 7 / B.M.K. 445, 106, 02, 035

RAMMESSØNNAD



PROJEKT

TITTEL/PROJEKTNUMMER

ARCASA arkitekter AS
 ARKITEKTER
 ARKITEKTFIRMA
 FOR DRIFTEIER
 LØST EIEREKSPLUSS

FELT 1, BYGG D
 PLAN 3. ETASJE
 BOLIG

PROJEKT	DATE	BYGG	BYGGNAD	BYGG
1364	09.09.06	KJ/MC	1:200	

PROJEKT
A 11.0 B1D 030



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 09.07.2012

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

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

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 155 C

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.07.2012 av:



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Kopi til:

Skøyenhagen AS, P.B. 7, 0051 OSLO, arne@soeeiendom.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
NEDRE SKØYEN VEI 14

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526492
8982218

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 448

Vi viser til bestilling av 20260209 for NEDRE SKØYEN VEI 14.

GNR. 3 BNR. 448

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1975.

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

13949 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

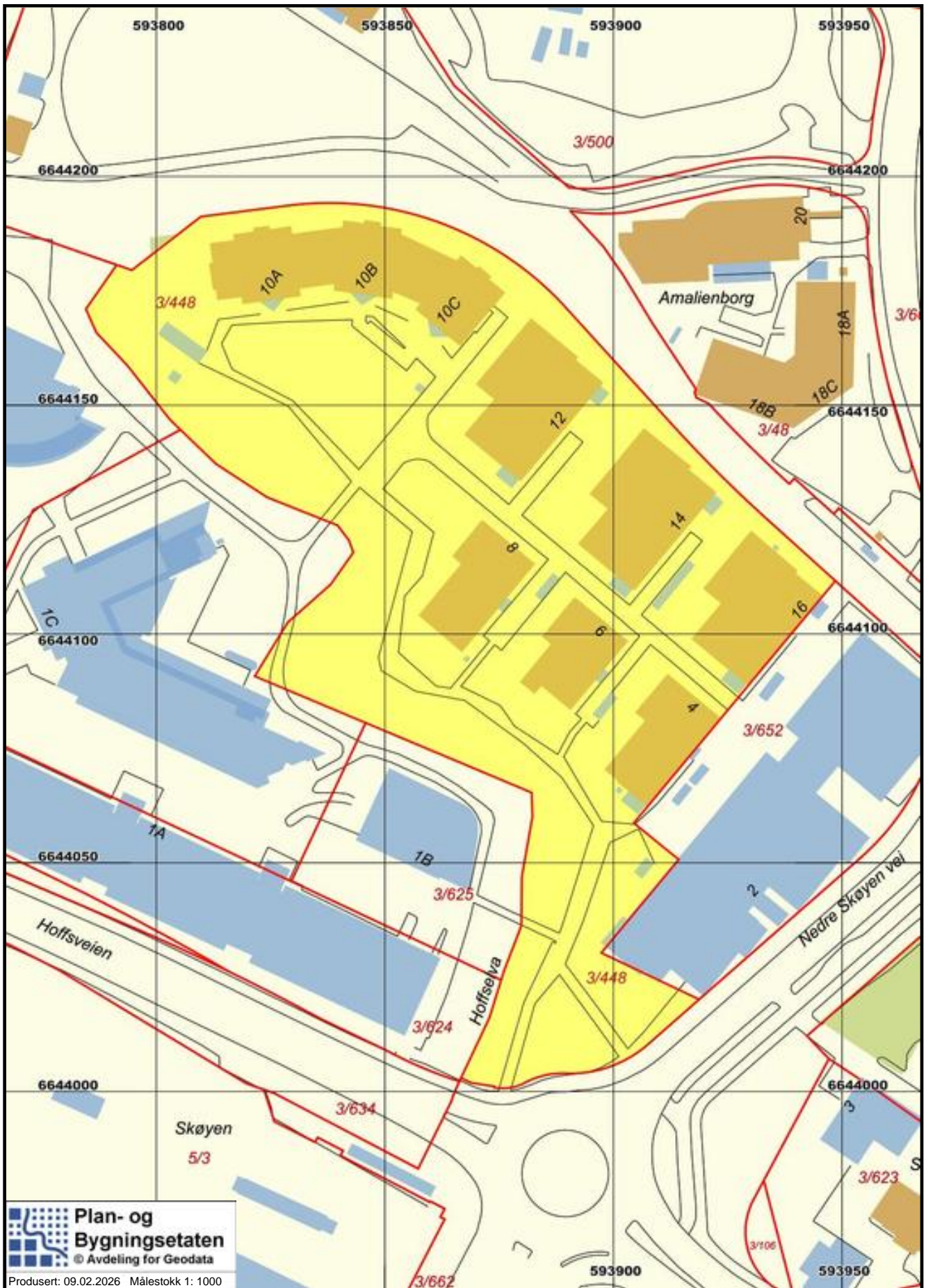
Kundesenteret: 23 49 10 00

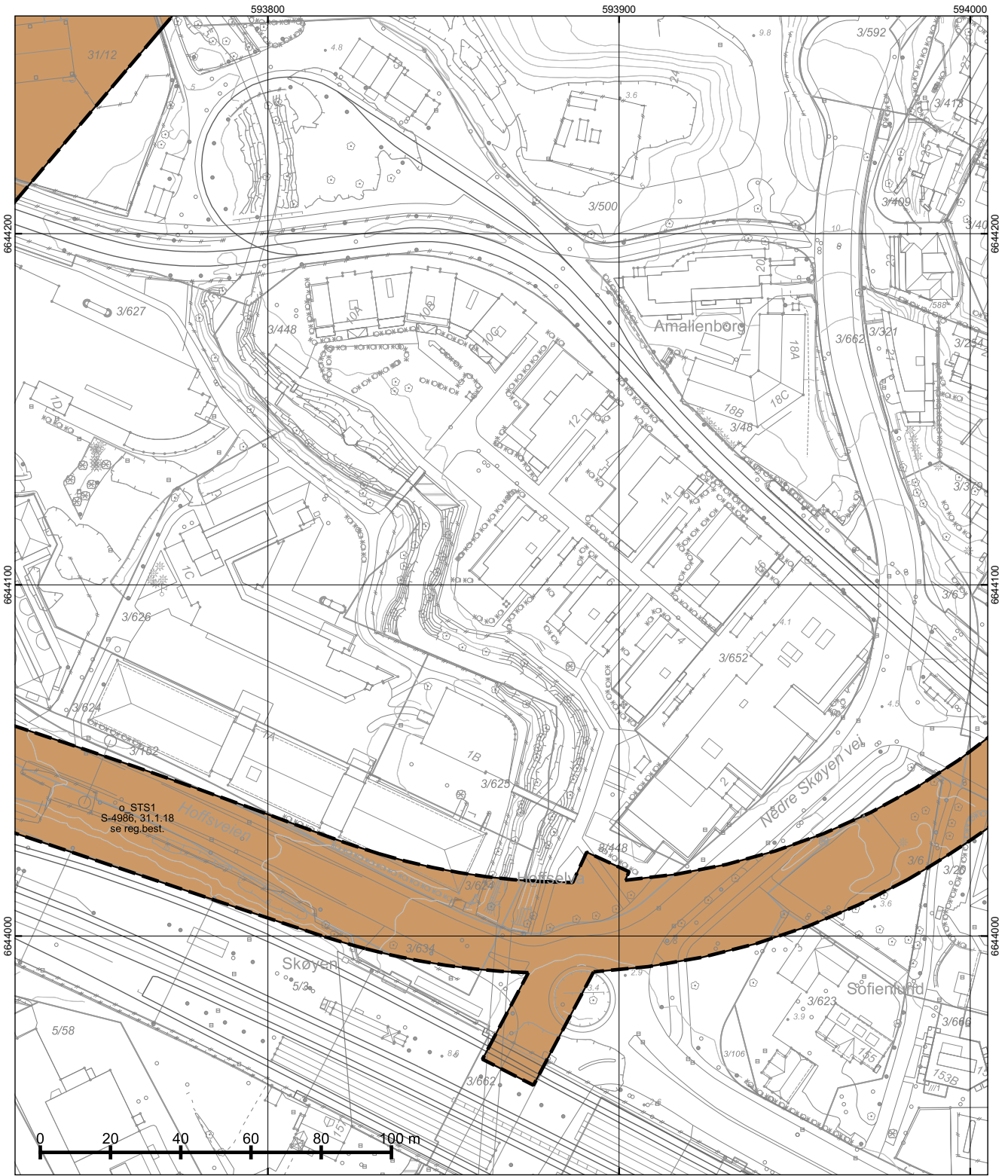
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA

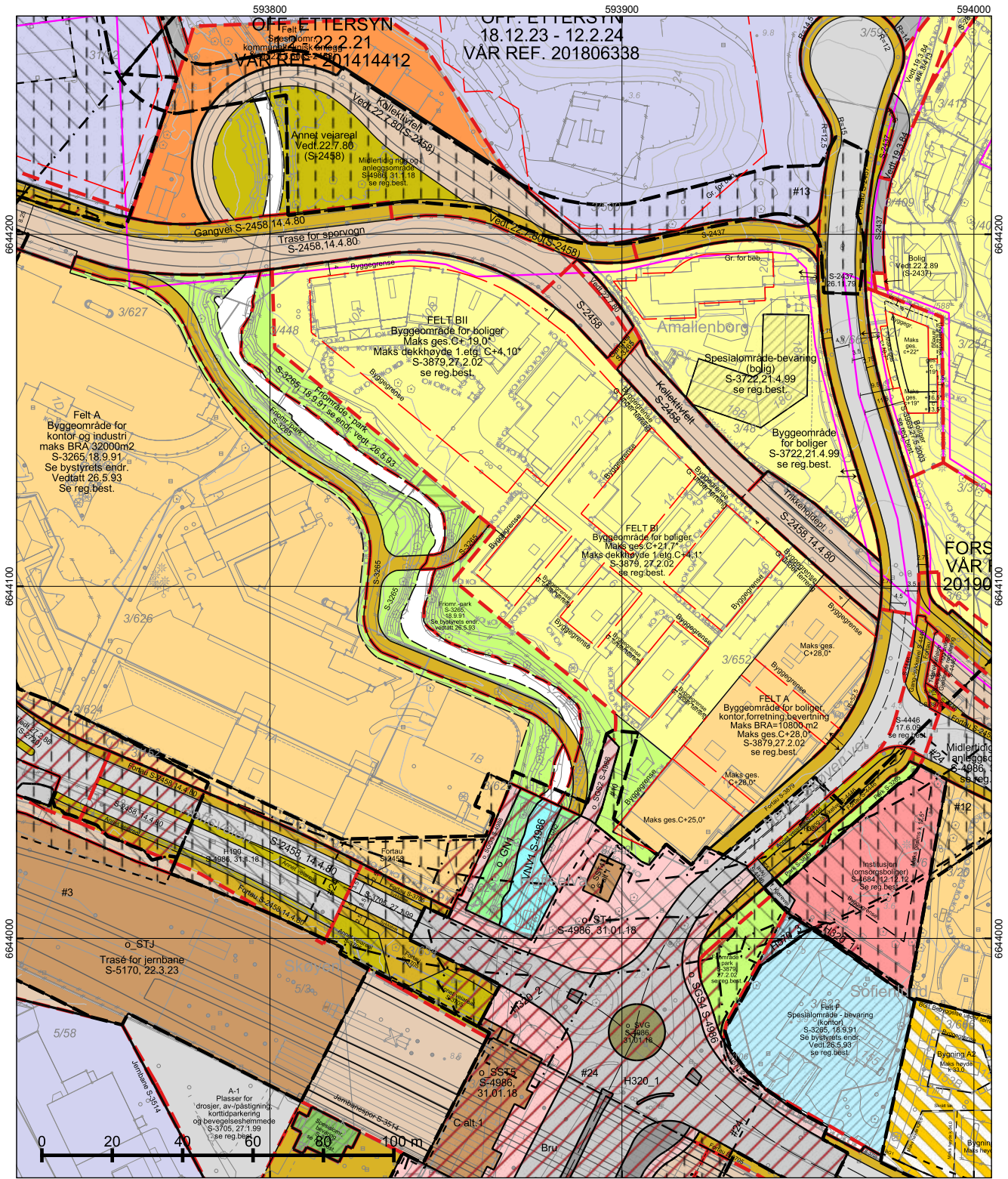




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 152926/ 86526492	Deres ref.:	
	Adresse: Nedre Skøyen vei 14	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 3/448			



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 152926/ 86526492	Deres ref.:
Adresse: Nedre Skøyen vei 14	Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/448	


Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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




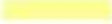













































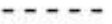




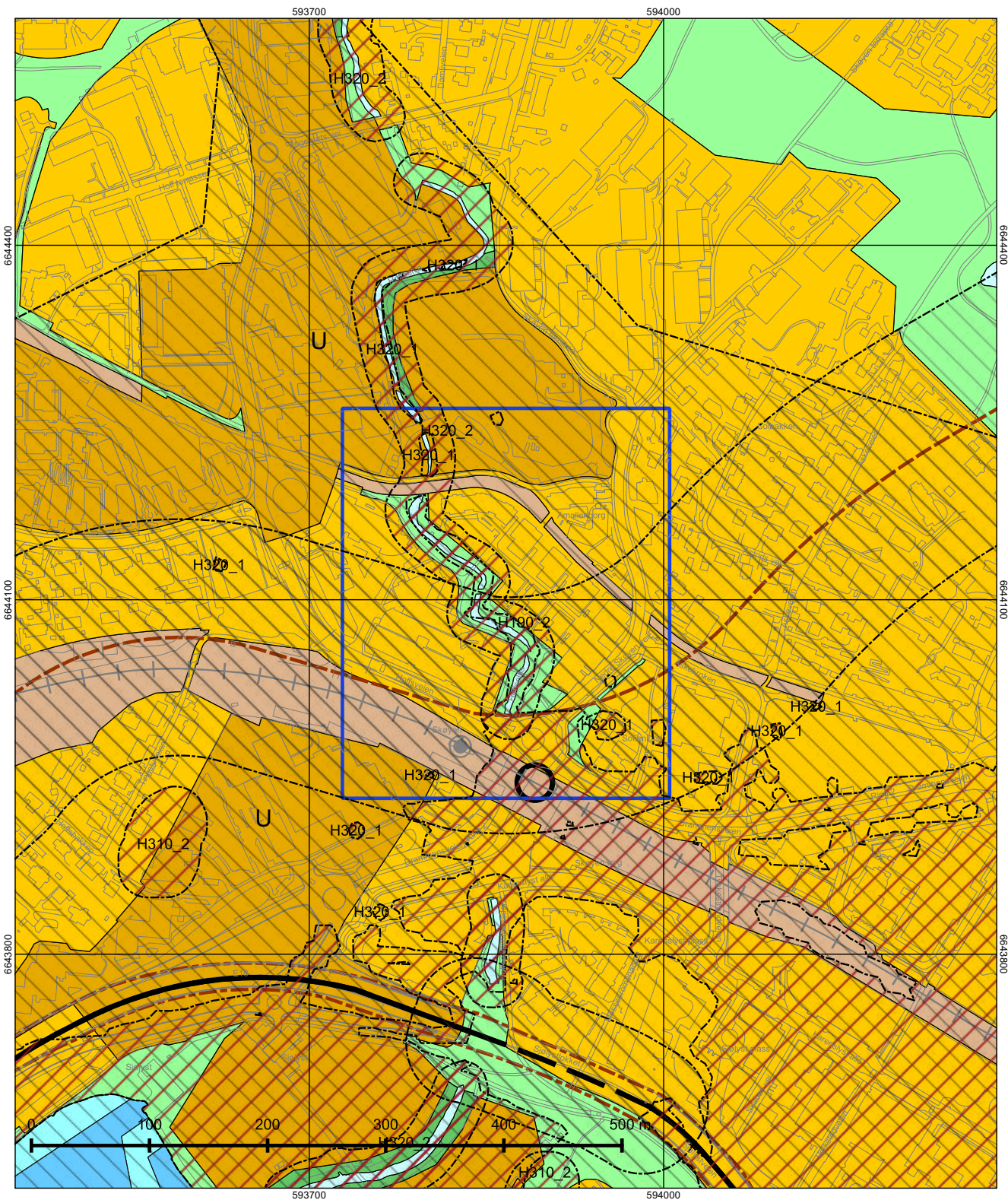
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Reguleringskart		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.
 <p>Dato: 09.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr: 152926/ 86526492 Adresse: Nedre Skøyen vei 14 Gnr/Bnr: 3/448</p>	<p>Deres ref.: Kommentar:</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		70 - Felles avkjørsel
	142 - Forr./kontor/industri		311 - Annet veiareal
	144 - Forr./bolig		312 - Fortau
	145 - Forr./industri		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	150 - Industri m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		324 - Veigrunn under bru
	311 - Annet veiareal		913 - Formålgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		934 - Regulert trikkespor
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Foreløpig plan
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Piangrense (gammel lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Piangrense (ny lov)
	335 - Torg		RpRegulertHøyde
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Grense for bebyggelse
	1163 - Institusjon		Beregnet senterlinje veg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert kjørefelt
	2010 - Veg		Underjordisk anlegg
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2013 - Torg		Regulert senterlinje
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bru
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Inn-/utkjøring
	2021 - Trasé for jernbane		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	3020 - Naturområde		
	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152926/86526492
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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201407581](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER
– MAJORSTUEN****1 Avgrensning**

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

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrund – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykelvei	SS1-2
Annen veigrund – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrund – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrund – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
-------------------------------	--------

HENSYNSSONER

Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3

BESTEMMELSESOMRÅDE

Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G6
---------------	----

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

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

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

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.

SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien.

Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg.

Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra

eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2 Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.

SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.

Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein forgitt som bymøbel med sittemuligheter, jmfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

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

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jmfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbotende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

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

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

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

Planen skal vise:

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

3.7 Anleggsfasen

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

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

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

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

Anleggsplanen skal redegjøre for:

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

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

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

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

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

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

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

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $v_{w95} = 0,3$ mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

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

3.8.3 Massehåndtering

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

3.9 Dokumentasjonskrav

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

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

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

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

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

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

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdirift innenfor et areal på inntil 85 m² BRA pr. hovedoppgang og 40 m² BRA pr. annen oppgang.

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

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente rømnings tunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

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

Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.

SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.

SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.

SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsvæien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.

SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5

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

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2

Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT

Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsvæien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

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

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5

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

4.2.9 Annen banegrund – tekniske anlegg, felt SBT5-6

Felt SBT5 (ved Franzebråten) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.

Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9

SST1: Vækerø

SST2: Vækerø

SST3: Skøyen

SST4: Skøyen

SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsvæien

SST6, Majorstuen

SST7, Majorstuhuset

SST8, ved Vinkelgården

SST9, Valkyrie plass

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

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8

STB4, Skøyen, i Prinsessealleen

STB5, Madserud, ved Monolittveien

STB6, Volvat

STB7, Blindern; ved Diakonveien

STB8, Majorstuen

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzbråten

G2, ved Vennersborgveien

G3, Volvat

G4, Blindern

G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien

G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.

I felt G1 ved Frantzbråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.

I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.

For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.

Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåking av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

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

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

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen

VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon

VNV3-VNV6, Blindern

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

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

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

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)

Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)

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

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)

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

BESTEMMELSESONOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)

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

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23

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

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsvæien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketråse i Hoffsvæien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesloyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåking av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)

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

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

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

4.3.1 Veg, felt SV8

SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6

Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3

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

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7

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

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG

Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7

STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ

STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6

G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon

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

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

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

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

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018



Rune Raknes, bem.



S-3879

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

Vedtaksdato: 27.02.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199910807](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199910807

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning (felt A)
- byggeområde for bolig (felt B)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- friområde: park

§ 3. Utnyttelse

Feltene A og B kan til sammen bebygges med maksimum BRA= 26.500 m².
Felt A kan bebygges med maksimum BRA= 10.800 m². Felt B kan bebygges med maksimum BRA= 15.700 m². Parkeringsareal under terreng er ikke medregnet i maksimum BRA.

§ 4. Fellesbestemmelser

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

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

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

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

All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

§ 5. Byggeområde felt A: bolig, kontor, forretning, bevertning

Bebyggelsen skal deles opp i tre volumer med minimum 8 m avstand. Det tillates tilbaketrunkne broforbindelser mellom byggene fra og med 3. etasje og oppover. Broene skal utformes med hel glassfasade.

Tillatt bruksareal for felt A skal ikke overstige T-BRA = 10800 m². Det tillates boliger i 2 etasjer over kontorene, maksimum BRA = 1.800 m². Boligene skal trekkes minimum 4 meter inn fra gesims langs Nedre Skøyen vei. Tillat bruksareal til kontor, forretninger og/eller bevertning skal ikke overstige T-BRA = 9.000 m² hvor av forretning og/eller bevertning kun tillates i 1. etg. med inntil T-BRA = 1000 m².

Gesimshøyde mot Nedre Skøyen vei tillates maksimum kote 22,00 for kontordelen. Bebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde kote 28,00. Nærmest Sofienlund tillates maksimum gesimshøyde kote 25,00, som mot friområde (parker) syd for felt A avtrappes ned til maksimum gesimshøyde kote 19,00. I 5. etasje nærmest Sofienlund tillates kombinasjonsbruk bolig/kontor.

§ 6. Byggeområde felt B: boliger

Tillatt bruksareal for felt B skal ikke overstige $T-BRA=15700 \text{ m}^2$. Avstanden mellom volumene skal være minimum 14 meter. Mellom bebyggelsen på felt BI og BII ut mot sporveien, skal det være minimum 16 meter. Maksimum gesimshøyde for felt BI skal være kote 21,70. Bebyggelsen i felt B II skal ha varierte høyder hvor maksimum halvparten av fasadelengden kan ha maksimum gesimshøyde 19,00. Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 4,0 m i fasade mot Hoffselva. Utearealet skal beplantes og gis en parkmessig utforming. En del av boligparkeringen kan dekkes i felt A.

§ 7. Offentlig trafikkområder: kjørevei, fortau

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

§ 8. Friområder: park

Vegetasjonens karakter og utforming skal sees i sammenheng med Sofielund og grøntdraget langs Hoffselva.

§ 9. Støy og luftforurensning

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

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

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



S-3265

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

Vedtaksdato: 18.09.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198750132](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se bystyrets endring vedtatt 26.5.93 Bydel 25

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for forretning, kontor, industri
- offentlige trafikkområder (vei, gangvei, annet veiareal).
- spesialområde bevaring - kontor
- friområde (park, bybekk)

§ 5. Byggeområde for forretning, kontor, industri (Felt A og B).

- 5.1 Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for felt A (gjelder ikke bebyggelse langs Hoffselva i felt A).
- 5.2 Bebyggelsen kan oppføres i maks. 8 etasjer.
- 5.6 Grense for bebyggelse er inntegnet i planen og følger i stor utstrekning reguleringslinjene.

§ 6. Friområde (park) (Felt E)

- 6.1 Parken skal opparbeides etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 7. Spesialområde bevaring - kontor (Felt F)

- 7.1 Eventuelle bygningsmessige forandringer av eksisterende bebyggelse skal skje i samråd med riksantikvaren.
- 7.2 Eventuelle nybygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og utformingen skal skje i samråd med riksantikvaren.
- 7.3 Eksisterende vegetasjon rundt Sofienlund skal ikke fjernes uten etter samtykke fra Riksantikvaren.

§ 8. Friområde (langs Hoffselva)

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

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

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

§ 12. Næringslokaler etc. som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk (vei, trikk, jernbane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

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

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98



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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Skøyen vei 14 0276 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 448, snr 106 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

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!



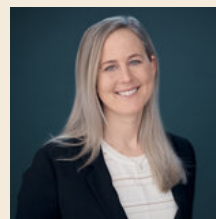
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer

Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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

