

Nedre Skøyen vei 18A



Velkommen til

Nedre Skøyen vei 18A



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Skøyen/Amalienborg

Rålekker loftsleilighet | Gulvareal på 116 kvm | Nytt bad 2020 | Parkering m/lader | Kort vei til off.komm.

Prisantydning	8 500 000,-
Fellesgjeld	115 000,-
Omkostninger	216 750,-
Totalpris	8 831 750,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 689,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995

Ansvarlig megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no

Megler	Lotta Ottosen
Telefon	473 88 110
E-post	lo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Amalienborg på Skøyen – en sjelden mulighet til å sikre deg en gjennomført og lys loftsleilighet i et svært attraktivt og fredelig område. Leiligheten fremstår som påkostet og bærer preg av svært gjennomtenkte løsninger og høy kvalitet på materialbruk. Boligen ligger usjenert til uten gjenboere, med kort vei til både byliv og flotte turområder.

- 116 kvm gulvareal
- Lys bolig med godt lysinnslipp og fin gjennomgående løsning
- Beliggende stille til i blindvei, tilbaketrukkede rolige soverom
- Lekkert og eksklusivt bad fra 2020
- Bod i kjeller på 3 kvm og 2 loftsboder på hhv. 1,5 og 2,5 kvm
- Mulighet for parkeringsplass m/ lader (kr 150 pr mnd + strøm)
- Under 5 minutter gange til togstasjon, trikkestopp, busstasjon og ny t-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	94 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Stue/ kjøkken, 2 soverom, gang, entre og bad
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Nedre Skøyen 18A



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Nedre Skøyen vei 18A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0246/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Skøyen vei 18A, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 48, snr 38 i Oslo kommune

Selgere
Thomas Øverland Haneborg
Ellen Haneborg

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)
116 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 606 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
215 150,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 822 530,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 835 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Stue/ kjøkken, 2 soverom, gang, entre og bad
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Da leiligheten har skråtak med mange vinkler, er det noe krevende å utføre eksakt arealmåling. Målingene er utført etter beste evne,
men noe måleavvik kan forekomme.
Gulvarealet er målt til 106m2.

Areal med lavere høyde enn 190cm og 60cm utenfor denne høyde, inkluderes ikke i BRA-i areal. Dvs at 20m2 langs yttervegg ikke er medtatt i arealberegning.
Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere
hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2 og to boder i fellesareal på loft med gulvareal på ca 5m2 tilsammen.

Innhold

Boligen ligger i femte etasje og inneholder: Stue/ kjøkken, 2 soverom, gang, entre og bad.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 kvm, samt to boder på loft med gulvareal på ca. 5 kvm til sammen.
Beboere disponerer også to uteplasser som kan bookes til private arrangementer(takterrasse og bakgård).

Standard

Bad: Meget pent og påkostet bad renovert og utvidet i 2020. Helstøpte terrasso-fliser på vegger og gulv. Innslag av eikepanel på to vegger. Badet inneholder dusjnisje, servant med skuffer under, vaskemaskin, tørketrommel, badekar og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling over dusj. Badet fremstår som påkostet med høy standard på materialer og utstyr. Pent flislagt bad med helstøpte terrasso-fliser. Slukrenne i dusjnisje og sluk under badekar. Fall er målt med krysslaser. Akseptabelt fall mot sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel er målt til 40mm. Krav er minimum 25mm, dermed tilfredsstillende. Membrantekking ble utført samtidig som renovering av bad i 2020. Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det er foretatt visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Måling ble foretatt i bunnsvill via koblingsboks for elektro bak dør til soverom. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Kjøkken: Pent og stilrent kjøkken renovert av tidligere eier i 2019. Pen og tidsriktig kjøkkeninnredning fra Epoq etablert av tidligere eier i 2012. Plass til spiseplass og godt med lys fra store vinduer. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i treverk. Nedsenket kum i kompositt, integrert kjøleskap/frys, vinskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr med platetopp og ventilator over kokesone. Ventilator med kanal til ventil/yttervegg. Komfyrvakt ble registrert. Men ikke waterguard. Dette anbefales alltid i rom uten sluk med vanninstallasjoner. Ingen vesentlige avvik registrert, foruten normal bruksslitasje. Eldre tregulv med noe fuktmerker fra vannsøl og slitasje.

Andre rom: Tregulv antatt fra renoveringsår 1994. Gulvet er opplyst å ha blitt slipt ca 2012. Registrert noe knirk. Sannsynligvis som
følge av ujevnt underlag. Skjevheter er målt på gulv på tilfeldige steder. Målt ca +/-10mm avvik som er godt innenfor toleranser hva man kan forvente for bygårder fra denne tid.
Nyere tregulv i minste soverom som ble utvidet i 2020.
Skråtak med eksponerte takbjelker. Loftet var tidligere uisolert kaldloft. Ble innredet i 1994.
Praktisk hems med gulvareal på ca 10m2 over gang og entre.

Korrigering fra tilstandsrapport: Riktig årstall fra baderomsrenovering og utvidelse av soverom 2 er 2020.

Vinduer: Nyere Velux Duo takvinduer fra 2021. Integrert innvendig screenduk 2 lags isolerglass med vedlikeholdsvennlige plastbelagte karmer. Ny laminat entredør fra 2025. Brannklasse B30.

VVS: Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer i 2012 og 2020.
Forøvrig består VVS anlegget av rør-i-rør anlegg av plast og forkrummede rør.
Anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.
Det er fremlagt dokumentasjon for renovering av bad i 2020.
Felles varmtvann for sameiet.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i takvindu og naturlig avtrekk på bad. Avtrekksventil på bad er montert tett ved dør. Ideelt sett burde denne ventil vært mot yttervegg for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av leilighet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i entre. Det elektriske anlegget har ble oppgradert ved oppussing av leilighet i 2012. Arbeidene ble utført av Innovasjon Miechowska. Dokumentasjon med samsvarserklæringer, risikovurderinger og sluttkontroll fremlagt. Videre har det meste av el-installasjoner blitt oppgradert i løpet av de siste 10 år. Selger er selv elektriker og dermed fagkyndig for kontroll av anlegget.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon da det ikke er mekanisk avtrekk eller ventiler i yttervegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Felles varmtvann for sameiet.

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

Parkering

Beboere disponerer oppmerkede p-plasser som administreres av styret. Månedlig kostnad er kr 150,- pr mnd og det er pt. ledige plasser. Strøm til lading kommer eventuelt i tillegg.

Plassene disponeres etter ansiennitet. Det er også mulig å booke gjesteparkering ved behov. Les boligsameiets ordensregler om trafikk og parkering.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer:
- Leiligheten ble bygget i 1994, da uisolert kaldloft ble innredet.
- Kjøkken fra 2012
- Det aller meste av det elektriske anlegget fornyet i løpet av de siste 5 årene.
- Leilighet ble utvidet i 2020, da bod fra fellesareal ble ervervet av borettslaget og innlemmet i leiligheten
- Bad ble renovert og utvidet i 2020, da tidligere bod bak bad ble innlemmet i badet.
- Pipeløp fornyet i regi av borettslaget i 2024
- Støpt gulv med varmekabler og lagt flis i entre i 2017.
- Ny inngangsdør (branndør) til leiligheten 2025.
- Nye Velux takvinduer fra 2021
- De fleste overflater har blitt malt siste 5 år.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Bygård på 4 etasjer pluss kjeller og loftsetasje fra 1890.
Bæresystem antatt av bjelkelag av tre, bærende murvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i mur/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur.
Uisolert kaldloft ble innredet og bruksendret fra bodareal til boareal i 1995.

Gulv: Flis bad og entre. Parkett/tregulv på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Eksponerte bjelker i skråtak.
Himlingshøyde er målt til 4,1m på det høyeste. Skrår ned til ca 1m mot yttervegger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

kjøper. 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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner, samt varmekabler på bad og entre.
- Effektiv vedfyrt peisovn i stue.
- Felles varmt tappevann.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på sommer ca. 170 kr per mnd (basert på norges pris)/ vinter ca. 1200 kr per mnd (basert på norgespris). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 689,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, varmtvann, vaktmester, trappevask, vedlikehold, boligforsikring, boligselskapets faste kostnader mm.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 657 402,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 629 608,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har av avtale med NextGenTel 1000/1000 mbps linje som dekkes av felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Amalienborg Boligsameie, orgnr. 977260493

Om sameiet

Sameiet består av 72 seksjoner. Amalienborg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977260493, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:
Nedre Skøyen Vei 18
Nedre Skøyen Vei 20

Det er 40 seksjoner i Nedre Skøyen vei 18, og 32 seksjoner i Nedre Skøyen vei 20.

Vaktmester: Rene Bygårder.
Bakgård er oppgradert og det er bygget sykkelboder hvor hver enhet har en tildelt plass hver. Bakgård har egen dyrkegruppe hvor man kan ha en egen kasse å dyrke i.

Vedlikeholdsplan:
Styret har utarbeidet en grundig vedlikeholdsplan for sameiet. Denne planen tar sikte på å sikre at bygningsmassen holdes i god stand og unngår ytterligere etterslep. Dette inkluderer nødvendige reparasjoner, oppgraderinger og andre tiltak for å sikre sameiets verdier:

2024:
- Utbedre pipeløp i nr 18 (Ferdigstilt)
- Utbedre bodareal (Ferdigstilt)
- Utbedre dreneringskum bakgård (Ferdigstilt)
- Terrassedører i nr 20, Bytte fem dører (Ferdigstilit)
- Utbedre sprekker i fasaden i nr 18
- Ny portelefon og hovedlås, appstyrt via Defigo (Ferdigstilit)

2025:
- Nye inngangsdører
- Utbedre postkasser
- Utbedre jordfeil og utebelysning
- Nødlys i nr 20
- Led lys i nr 18
- Bytte heis i nr 20
- Garasjedør i nr. 20
- Fiksing av drenering garasje

2026:
- Utbedre sprekker i tegl og betong, svalgangen i 20.

I følge styreleder per 11.10.2025 er det ikke planlagt ekstraordinær kapitalinnkreving fra beboerne.

Utført arbeid:
2023:
- Firesafe har gjennomført flere tiltak i nr 18 for å sikre brannkrav etter pålegg fra Oslo kommune

- Gjennomført en svært produktiv dugnad
- Nytt system for kostnadsdeling av elbil-ladestasjoner
- Kontroll av brannsentraler
- Utbedre krypkjeller i 18B
- Reforhandlet avtale med obos som forretningsfører (15% besparelse)
- Innføring av ny porttelefon løsning fra Defigo
- Reforhandlet avtale med NextGenTel
- Byttet låssystem i nr 20
- Utbedret sprekker i dekke mellom øvre og nedre garasjeplan i nr 20
- Byttet vifte i garasje i nr 20

2014 - 2015:
- Nye varmtvannsberedere i N18.

2010:
- Nye porttelefoner Callingsanlegg i N18 (uten video) og N20 (med video)

2005:
- Fasade rehabilitering nr 18. Retter opp setningsskader og to oppganger.
I følge vedlagte innkalling til årsmøte 2024.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 116 000,-pr. 15.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537079907
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 3 154 829,00
Innfrielsesdato: 30.04.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537077483
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 3 151 445,00
Innfrielsesdato: 30.03.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 19 255,- pr. 15.10.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 25 402,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 421 570,-.

Budsjettet er basert økning på 10 % for Nedre Skøyenveien 18 og 5 % for Nedre Skøyenveien 20 av felleskostnadene fra 01.01.2024.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 552 500 til ordinær drift i 2024. Styret er glade for å meddele at situasjonen har bedret seg i 2024 etter ekstraordinær innbetaling. Dette har gitt oss større handlefrihet og muligheten til å møte utfordringene på en bedre måte. Styreleder har gitt beskjed at det ikke er planlagt nye innbetalinger per dags dato.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Det praktiseres vanligvis en til to ganger i året.

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Se vedtekter punkt 5 for nærmere informasjon om sameiers vedlikeholdsplikter.

Det er årlig dugnadsgebyr kr 500 per seksjon,- på februar-giroen. Dette tilbakebetales ved deltagelse på dugnad.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt i Amalienborg boligsameie. Husordensregler beskriver følgende:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen sameiets område.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre eiendom i sameiet.
3. Hunde- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte forplikter eieren seg til straks å forbedre forholdene. I tvilstilfelle avgjør sameiets styre hvorvidt en klage er berettiget.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81638407

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 281 kvm (Eiertomt)
Attraktiv og meget sentralt beliggende på Skøyen.
Bakgård hyggelig opparbeidet med sittegrupper, grill, gressplen og beplantning.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et svært populært og veletablert boligområde på Skøyen, kjent for sin rolige atmosfære og korte avstand til både byliv og natur. Her bor du stille og tilbaketrukket, samtidig som du har alt du trenger i umiddelbar nærhet. Rett bak bygget er det bilfritt helt til Majorstuen, en sjelden kvalitet i et så sentralt område.

Servicefasiliteter:
Flere dagligvarebutikker ligger i kort avstand fra boligen. For et bredere servicetilbud er det kort vei til den populære handlegaten Karenslyst Allé, som fungerer som et naturlig sentrum og møtepunkt for beboerne på Skøyen. Her finner du alt fra butikker, treningssentre og restauranter til kafeer og spesialforretninger. Mathallen på Mæchmanns med ferskvaredisk, brasseri, bakeri og førsteklasses pizza redder ofte søndagen.

Rekreasjonsområder:
Nærområdet er svært barnevennlig og grønt, med blant annet Casinetto, Øvre og Nedre Silkestrå og Skøyen Terrasse i nærheten. Skøyenparken, Den engelske park og Frognerparken ligger på rekke og rad, bare få minutter unna. Parkene byr på et bredt aktivitetstilbud som Frognerbadet, Frogner stadion og flere hyggelige serveringssteder. I tillegg er det kort vei til Bygdøy, hvor du finner badestrender, turstier og kulturelle opplevelser. Mange i området setter også pris på nærheten til sjøen og Skøyen Båthavn, som gir mulighet for båtliv rett i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon:
Området har svært gode kollektivforbindelser med trikk, buss, flytog og tog. Skøyen stasjon ligger ca. 500 meter fra boligen, og det planlegges også en T-banestasjon kun ca. 200 meter unna i forbindelse med utbyggingen av Fornebubanen. Flere sentrale bussruter, blant annet linje 20, 31 og 40, går rett i nærheten. Skøyen er et av byens mest sentrale kollektivknutepunkter.

Nabolag:
Sameiet har et godt og sosialt miljø, med hyggelige og rolige naboer. I bakgården trives både store og små, inkludert den firbente maskoten Bamse, som er kjent blant beboerne. For den som liker å dyrke, finnes det også en egen plantegruppe hvor beboerne får hver sin pallekarm til å plante urter, grønnsaker og blomster gjennom sesongen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert:
- 03.11.2004- Oppføring av blokk
- 10.09.2020- Bruksendring av bod til bolig
- 24.06.2024- Rehabilitering av telgpipe

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Eiendommen er oppført på gul liste.

Noen byggesaker i området:
- Nedre Skøyen vei 24 - 26 - Riving av bygg |Saksnummer: 202509589|Siste dok.: 30.09.2025
- Nedre Skøyen vei 24 - 26 - Plassering av to lagercontainere for etablering av midlertidig møteplass på Skøyen|Saksnummer: 202308957|Siste dok.: 08.07.2025
- Nedre Skøyen vei 10 A - Forsterkning av hulldekkeelement i parkeringskjeller|Saksnummer:202551115|Siste dok. 19.02.2025

Noen pågående plansaker i området:
- Saksnr: 201806338|Saken gjelder Nedre Skøyen vei 24 - 26|Sakstype:Detaljregulering
-Saksnr: 201901896|Saken gjelder: Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7 |Sakstype:Detaljregulering

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/48/38:
17.06.1870 - Dokumentnr: 900110 - Erklæring/avtale
VEDR GRUNNAVSTÅELSE TIL JERNBANEANLEGG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere
04.05.1871 - Dokumentnr: 906719 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:10
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1872 - Dokumentnr: 919902 - Erklæring/avtale
VEDR JERNBANEOVERGANG M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1879 - Dokumentnr: 900133 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1879 - Dokumentnr: 900134 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1885 - Dokumentnr: 901610 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1887 - Dokumentnr: 900170 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1901 - Dokumentnr: 900180 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1918 - Dokumentnr: 62 - Erklæring/avtale
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1954 - Dokumentnr: 8466 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1994 - Dokumentnr: 62094 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2025 - Dokumentnr: 1167043 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

19.07.1901 - Dokumentnr: 900085 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:6
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48

07.11.1994 - Dokumentnr: 63350 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 807/22680

06.12.1994 - Dokumentnr: 69805 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 807/22680

06.12.1994 - Dokumentnr: 69805 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 807/62093
12.11.2001 - Dokumentnr: 69844 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 807/41164
Nevner er rettet iht tgl.l. 18.
10,11,03.

20.09.1904 - Dokumentnr: 900170 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:6
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48

30.10.1975 - Dokumentnr: 21056 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:106
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:48

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 registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,55% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 382,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (rabattert) kr. 14 900,-
Visningshonorar (gratis) kr. 1,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 493,- 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 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler

Lotta Ottosen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47388110

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Vedlegg

Nedre Skøyen vei 18A

Nedre Skøyen vei 18A

Nabolaget Skøyen - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	**15 min**	
572 elever, 31 klasser	1.2 km	
Skøyen skole (1-7 kl.)	**17 min**	
677 elever, 40 klasser	1.5 km	
Bestum skole (1-7 kl.)	**23 min**	
535 elever, 21 klasser	1.8 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	**7 min**	
79 elever, 18 klasser	3.3 km	
Ris skole (8-10 kl.)	**7 min**	
706 elever, 50 klasser	4 km	
Ullern videregående skole	**21 min**	
530 elever, 20 klasser	1.7 km	
Oslo Private Gymnasium	**6 min**	
167 elever, 9 klasser	3.8 km	

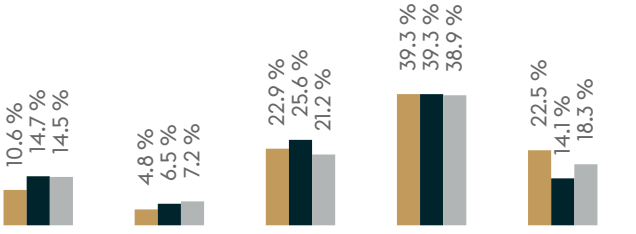
Offentlig transport

Skøyen	**1 min**	
Linje 13	0.1 km	
Skøyen	**2 min**	
Linje 130, 140	0.2 km	
Skøyen stasjon	**4 min**	
Totalt 9 ulike linjer	0.3 km	
Borgen	**20 min**	
Linje 1, 2, 3, 5	1.6 km	
Oslo S	**10 min**	
Totalt 24 ulike linjer	6.4 km	

Barnehager

Askeveien barnehage (0-5 år)	**5 min**	
87 barn	0.4 km	
Hoffsgrenda barnehage (1-5 år)	**5 min**	
16 barn	0.4 km	
Skøyen Terrasse barnehage (1-5...	**5 min**	
41 barn	0.4 km	

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

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

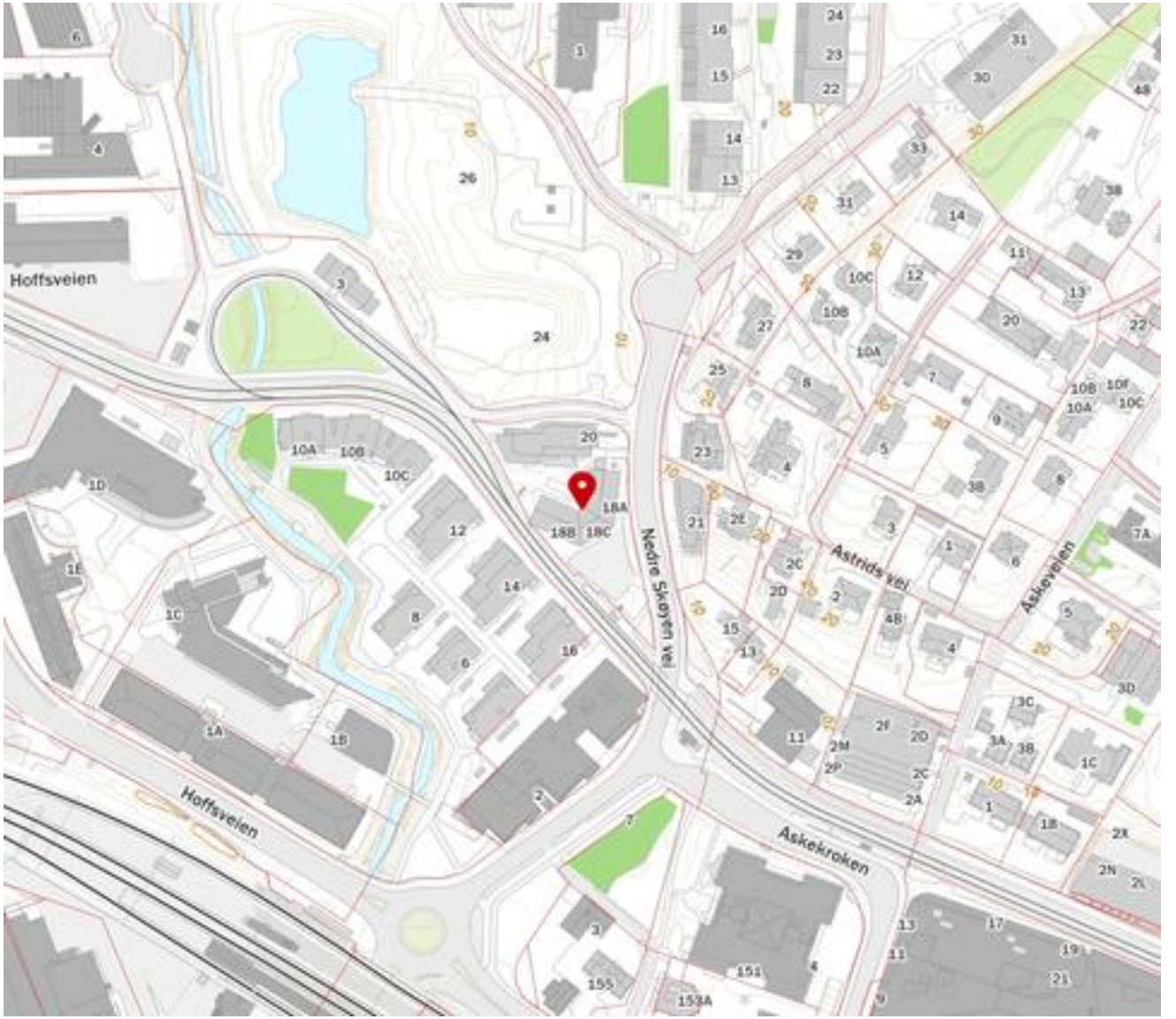
«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— 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 2025

Selveier leilighet
Nedre Skøyen vei 18A
0276 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 17/10/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no
www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no
www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 48
Hjemmelshaver:	Thomas Øverland Haneborg og Ellen Haneborg
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1994 (1890)
Tomt:	felles eiet 3 281 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Øverland Haneborg
Befaringsdato:	27.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Attraktiv og meget sentralt beliggende på Skøyen.
Bakgård hyggelig opparbeidet med sittegrupper, grill, gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård på 4 etasjer pluss kjeller og loftsetasje fra 1890.
Bæresystem antatt av bjelkelag av tre, bærende murvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i mur/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur.
Uisolert kaldloft ble innredet og bruksendret fra bodareal til boareal i 1994.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik, unik og delikat oppusset leilighet.
Særdeles god takhøyde over 4m på det høyeste.
Gulvareal på 106m2 i tillegg til praktisk hems på ca 10m2.
Bad fra 2020 og kjøkken fra 2012.
Leiligheten fremstår som meget pen, med påkostede materialer og løsninger.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner, samt varmekabler på bad og entre.
Effektiv vedfyrt peisovn i stue.
Felles varmt tappevann.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2, samt to boder på loft med gulvareal på ca 5m2 tilsammen.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad og entre. Parkett/tregulv på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Eksponerte bjelker i skråtak.

Himlingshøyde er målt til 4,1m på det høyeste. Skrår ned til ca 1m mot yttervegger.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

- Leiligheten ble bygget i 1994, da uisolert kaldloft ble innredet.
- Kjøkkeninnredning fra 2012, overflateoppusset 2025
- Det aller meste av det elektriske anlegget fornyet i løpet av de siste 5 årene.
- Leilighet ble utvidet i 2020, da bod fra fellesareal ble ervervet av borettslaget og innlemmet i leiligheten
- Bad ble renovert og utvidet i 2020, da tidligere bod bak bad ble innlemmet i badet.
- Pipeløp fornyet i regi av borettslaget i 2024
- Støpt gulv med varmekabler og lagt flis i entre i 2017.
- Ny inngangsdør (branndør) til leiligheten 2025.
- Nye Velux takvinduer fra 2021
- De fleste overflater har blitt malt siste 5 år.

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.etg	86	0	0	0	86	0
Felles areal 5.etg	0	5	0	0	0	5
Felles areal kjeller	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	86	8	0	0	86	8
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue/ kjøkken, 2 soverom, gang, entre og bad.

BRA-e:
Boder i fellesareal på loft og i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Da leiligheten har skråtak med mange vinkler, er det noe krevende å utføre eksakt arealmåling. Målingene er utført etter beste evne, men noe måleavvik kan forekomme.

Gulvarealet er målt til 106m2.

Areal med lavere høyde enn 190cm og 60cm utenfor denne høyde, inkluderes ikke i BRA-i areal. Dvs at 20m2 langs yttervegg ikke er medtatt i arealberegning.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2 og to boder i fellesareal på loft med gulvareal på ca 5m2 tilsammen.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Thomas Øverland Haneborg og Ellen Haneborg

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

17/10/2025

Christopher Huun

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Meget pent og påkostet bad renovert og utvidet i 2020.

Helstøpte terrasso-fliser på vegger og gulv. Innslag av eikepanel på to vegger.

Badet inneholder dusjnisje, servant med skuffer under, vaskemaskin, tørketrommel, badekar og vegghengt toalett.

Avtrekksventil i himling over dusj.

Badet fremstår som påkostet med høy standard på materialer og utstyr.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt bad med helstøpte terrasso-fliser. Slukrenne i dusjnisje og sluk under badekar.

Fall er målt med krysslaser. Akseptabelt fall mot sluk og ledefall på gulvet forøvrig.

Høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel er målt til 40mm. Krav er minimum 25mm, dermed tilfredsstillende.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membrantekking ble utført samtidig som renovering av bad i 2020.

Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep.

Det er foretatt visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Måling ble foretatt i bunnsvill via koblingsboks for elektro bak dør til soverom.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pen og tidsriktig kjøkkeninnredning fra Epoq etablert av tidligere eier i 2012. Plass til spiseplass og godt med lys fra store vinduer. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i treverk. Nedsenket kum i kompositt, integrert kjøleskap/frys, vinskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr med platetopp og ventilator over kokesone. Ventilator med kanal til ventil/yttervegg.

Komfyrvakt ble registrert. Men ikke waterguard. Dette anbefales alltid i rom uten sluk med vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert, foruten normal bruksslitasje. Eldre tregulv med noe fuktmerker fra vannsøl og slitasje.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tregulv antatt fra renoveringsår 1994. Gulvet er opplyst å ha blitt slipt ca 2012. Registrert noe knirk. Sannsynligvis som følge av ujevnt underlag. Skjevheter er målt på gulv på tilfeldige steder. Målt ca +/-10mm avvik som er godt innenfor toleranser hva man kan forvente for bygårder fra denne tid.
Nyere tregulv i minste soverom som ble utvidet i 2020.

Skråtak med eksponerte takbjelker. Loftet var tidligere uisolert kaldloft. Ble innredet i 1994.

Praktisk hems med gulvareal på ca 10m2 over gang og entre.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Nyere Velux Duo takvinduer fra 2021. Integrert innvendig screenduk
2 lags isolerglass med vedlikeholdsvennlige plastbelagte karmer.

Ny laminat entredør fra 2025. Brannklasse B30.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer i 2012 og 2020.

Forøvrig består VVS anlegget av rør-i-rør anlegg av plast og forkrummede rør. Anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er fremlagt dokumentasjon for renovering av bad i 2020.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i takvindu og naturlig avtrekk på bad.

Avtrekksventil på bad er montert tett ved dør. Ideelt sett burde denne ventil vært mot yttervegg for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av leilighet.

TG2 for ventilasjon da det ikke er mekanisk avtrekk eller ventiler i yttervegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i entre.

Det elektriske anlegget har ble oppgradert ved oppussing av leilighet i 2012. Arbeidene ble utført av Innovasjon Miechowska. Dokumentasjon med samsvarserklæringer, risikovurderinger og sluttkontroll fremlagt.

Videre har det meste av el-installasjoner blitt oppgradert i løpet av de siste 10 år. Selger er selv elektriker og dermed fagkyndig for kontroll av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER:

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.
Når det gjelder rømningsveier fra leiligheten er det opplyst at rømning er ivaretatt via hovedtrappeløp og via sekundærtrappeløp på andre siden av felles bodareal i loftsetasje. Løsningen skal være i tråd med byggeforskrifter fra da leiligheten ble etablert i 1994.

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon da det ikke er mekanisk avtrekk eller ventiler i yttervegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haneborg, Thomas Øverland	9578-5999-4-2344479	2025-10-15 16:44:55
Rasmussen, Ellen Therese	9578-5998-4-861800	2025-10-15 16:38:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0246/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Skøyen vei 18A, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Thomas Øverland Haneborg, Ellen Haneborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. januar 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6441817
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bekkestua Rørleggerbedrift - rørlegger renovering bad 2020 Tre-2-1 Bygg AS - Tømrer arbeid renovering bad og utvide gjesterom mot loft

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Hans Gullberg - Støp, membran, fliselegging 2020

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur og pipeservice as - Utbedret pipeløp 2024

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selger Ellen Haneborg er elektriker og har utført arbeid fra 2016-2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACR Elektro - Installert elbilladere 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bekkestua Rørleggerbedrift - rørlegger renovering bad 2020

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tre-2-1 Bygg AS - Bruksendring av loft i 2020 Bygget loftsleiligheter i 1994 - Se mer informasjon hos PBE, Ble utført av sameiet før vi flyttet inn

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.

Ja

Beskriv: Klesmøll på loftet til sameiet i 2018. Utbedret av sameiet

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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: 23-0246/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rasmussen, Ellen Therese	**2025-10-15**	**Haneborg, Thomas Øverland**	**2025-10-15**

Identifikasjon

bankID Rasmussen, Ellen Therese

Identifikasjon

bankID Haneborg, Thomas Øverland

Signicat

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Amalienborg Boligsameie

Organisasjonsnummer: 977260493
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. april kl. 09:00 til 17. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Elisabeth Hågå er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Emma Davidsson og ØisteinChristophersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av styret

Valg av to styremedlemmer i Amalienborg.

1. Økonomiansvarlig
2. Styremedlem

Innstilling
Styret innstilling er videreføring av Øistein Christophersen som styremedlem og valg av økonomiansvarlig fra innkomne kandidater.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øistein Christophersen (25 stemmer)
Johannes Møllerhagen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øistein Christophersen
Christer Gundersen
Johannes Møllerhagen

Møteleder: Elisabeth Barman Hågå /s/

Protokollvitne 1: Emma Davidsson /s/

Protokollvitne 2: Øistein Sabel Christophersen /s/

Transaksjon 09222115557515482047 Signert EBH, ØSC, ECD

ORDENSREGLER

Amalienborg boligsameie

JANUARY 30, 2020

STYRET I AMALIENBORG BOLIGSAMEIE
Nedre Skøyen vei 18 og 20

INNLEDNING

Det er sameierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap. Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer og besøkende overholder disse reglene.

Leilighetene og fellesområdene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne. Klager og brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

RO I LEILIGHETENE OG OPPGANGENE

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Lek og støy i vestibyler, trapper og trapperom er ikke tillatt. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret, og med samtykke fra de nærmeste naboene. Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG I FELLESROM

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende på naboen, må dette finne sted før kl. 22.00 på hverdager og mellom kl. 12.00 og kl. 19.30 på søndag og helligdager. Banking og boring i mur er ikke tillatt etter kl. 19.30.

SØPPEL OG AVFALL

Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i kjelleren eller i oppgangen. Søppeldunken merket *papiravfall* skal kun benyttes til papiravfall.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund/katt i Amalienborg boligsameie, men vær vennlig og overhold følgende punkter:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen sameiets område.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre eiendom i sameiet.
3. Hunde- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte forplikter eieren seg til straks å forbedre forholdene. I tvilstilfelle avgjør sameiets styre hvorvidt en klage er berettiget.

TRAFIKK OG PARKERING

1. Sameierne i nr.18 disponerer oppmerkede p-plasser som administreres av styret. Plassene disponeres etter ansiennitet og det er kun eiere som har rett til p-plass, leietagere har ikke rett på p-plass. Det er forbudt å parkere utenom de oppmerkede plassene.
2. All kjøring og parkering i bakgården er forbudt.
3. Det er forbudt å bruke parkeringsplassen til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger.
4. Beboerne plikter å underrette sine gjester om sameiets parkeringsbestemmelser.

5. Overtredelse av disse bestemmelsene kan medføre borttauing av kjøretøyet for eierens regning.

RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke på fellesarealer, i trapper, inngangspartier og oppganger. Røykere forplikter seg til å fjerne sneiper ol. på utearealene.

GENERELLE BESTEMMELSER

Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leilighetene må ikke settes i kjelleroppgangen eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet.

Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

Inngangsdørene, samt dørene til kjellerganger og loft skal til enhver tid holdes låst.

Husk å slukke lys og å lukke vinduer på fellesarealer etter opphold inkludert kjeller, trapper og loft.

VEDTEKTER

for

Amalienborg Boligsameie org. nr. 977 260 493

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte18.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23. mai 1997. Endret på ordinært årsmøte 11.04.2019. Endret på ordinært årsmøte 30.04.2020. Sist endret på årsmøte 10.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Amalienborg Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.11.2001

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3. 48 i Oslo kommune. Det er henholdsvis 40 seksjoner i nr. 18, og 32 seksjoner i nr. 20.

(2) Den enkelte bruksenhet i nr. 18 består av en hoveddel, loft- og sykkelbod der det foreligger. Den enkelte bruksenhet i nr. 20 består av en hoveddel, bod og parkering der det er tinglyst. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Tilleggsdeler består av:

- Loft- og sykkelbod i nr. 18
- Boder i nr. 20
- Parkeringsplasser i garasjekjeller i nr. 20

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

BESKYTTET

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

BESKYTTET

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.

3-3 Dugnad
(1) Dugnad skal avholdes 1 til 2 ganger i året ved behov. En fra hver seksjon forventes å møte på dugnad.

(2) Ved deltagelse på dugnad refunderes seksjonseier tidligere trukket beløp, totalt kr. 500,-.

4. Sameiets parkeringsplasser
Det er totalt 15 utendørs biloppstillingsplasser som er opparbeidet syd på eiendommen i tilknytning til Nedre Skøyen vei 18. Biloppstillingsplassene disponeres i sin helhet av eiere av seksjonsnummer 1-40, og fordeles etter ansiennitet blant beboerne.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

BESKYTTET

Vedtekter Amalienborg Boligsameie 2018

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

)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 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. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

(8) 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.

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

(10) Balkongeierne står selv ansvarlig for alle fremtidige kostnader og vedlikehold av balkongene slik at de forblir i forskriftsmessig stand.

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

BESKYTTET

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) 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

BESKYTTET

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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. Styreleder skal velges særskilt.

(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.

BESKYTTET

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 stemmeutslaget. 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.

BESKYTTET

(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.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

BESKYTTET

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.

(2) 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

BESKYTTET

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

BESKYTTET

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. 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.

BESKYTTET

Vedtekter Amalienborg Boligsameie 2018

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.

BESKYTTET

Vedlegg 1: Fordeling brøker Amalienborg Boligsameie

Nedre Skøyen vei 18

S. nr	Brøk
1	437
2	640
3	510
4	470
5	466
6	468
7	473
8	517
9	633
10	640
11	510
12	470
13	466
14	468
15	473
16	649
17	633
18	640
19	510
20	422
21	649
22	479
23	486
24	660
25	640
26	653
27	520
28	432
29	668
30	479
31	486
32	660
33	640
34	653
35	520
36	432
37	668
38	807
39	840
40	813
Sum	**22 680**

Nedre Skøyen vei 20

S. nr	Brøk	
98	722	
99	722	
100	533	
101	533	
102	533	
103	533	
104	533	
105	533	
106	722	
107	533	
108	533	
109	533	
110	533	
111	533	
112	533	
113	722	
114	533	
115	533	
116	533	
117	533	
118	533	
119	533	
120	722	
121	533	
122	533	
123	533	
124	533	
125	533	
126	533	
127	694	
128	694	
41	694	Garasjeseksjon
Sum	**18 484**	

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1164
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 9. april kl. 19:00 og lukker 12. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1164

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 19:00 , Garasjen i nr 20.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

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
Johannes Møllerhagen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Sindre Bilden og Elisabeth Hågå er valgt.

Sak 3
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 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024 - 1.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thomas Haneborg

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

- Emma Davidsson

Styrets årsrapport

1. Innledning

De siste årene har det vært utfordrende med tanke på økonomi og likviditet for sameiet. Styret har på bakgrunn av dette fokusert aktivt på å redusere faste utgifter. Større utgiftsposter er kartlagt og styret har prøvd å reforhandle avtalene. Dette arbeidet har gitt 162.500,- i årlig besparelse.

2. Styrets arbeid

- **Administrasjon:** Det har i perioden blitt gjennomført ni styremøter. Styremøtene er aktivt brukt til planlegging og oppfølging oppgaver
- **Kommunikasjon:** Styret benytter på Vibbo til kommunikasjon og informasjon til beboere.
- **Vedlikeholdsarbeid:**
  Åpnet takterassen for alle beboere med grill og utemøbler til stor suksess
  Doblet internetthastigheten til samme pris (1000/1000 Mbps)
  Byttet til LED-lys trappeløp og loft i nr 18
  Byttet til LED-lys på utendørs lyktestolper
  Utbedret boder etter innbrudd
  Gjennomført alle branntiltak etter brannteknisk tilstandsvurdering av brann- og redningsetaten i nr 18
  Installert tilbakeslagsventil i brederrom for å unngå fremtidig oversvømmelser i boder i nr 18b
  Bytte av garasjedør (styret selv har fikset døren og bestilt deler til utbedring, dette har spart sameiet for 60.000,-)
  Byttet nødvendige balkongdører i nr 20
- **Leverandører og tjenestetilbud:**
  Ny forsikringsleverandør 85.000,- i besparelse per år
  Reforhandlet låneavtale ned 0,5% pts 42 000,- i besparelse per år
  Reforhandlet matterleverandør 12.000,- i besparelse per år
  Reforhandlet heisservice 4.500,- i besparelse per år
  Reforhandlet brannservice i nr 20 4.000,- i besparelse per år
  Oppsigelse av korresjonsdetektering i garasje 15.000,- i besparelse per år
- **Spesielle uforutsette hendelser:**
  Sameiet var plaget av gjentatte innbrudd i 2024. Dette medførte at alle nøkkelsystemer i sameiet har blitt byttet ut. Videre har vi byttet en branndør i 18b som følge av samme. På ekstra ordinært årsmøte ble det votert over installasjon av videoovervåkning, vedtaket ble vedtatt. Dette tiltaket er under arbeid. #20 har også byttet et stort antall terassedører, som er et stort innhogg i budsjettet til 20.
- **Beboeraktiviteter:**
  Vi gjennomførte dugnad i mai 2024. Det var som vanlig svært godt oppmøte og vi hadde en produktiv dugnad. Nytt for året var to nye blomsterbed.

3. Økonomisk oversikt

Totalt driftsbudsjett for 2024 er på ca 3,4 millioner kroner, i tillegg til ca 430 000 i finanskostnader (Nedbetaling av lån/renter).

Postene for utgifter i 2024 har vært:

1. Driftkostnader (ca 1 MNOK)
   - Bytte av Vinduer #20
   - Bytte av lås og nøkler etter innbrudd
   - Rørlegger
   - LED pærer i #18
   - Heis + Garasje vedlikehold
   - Elektro/VVS, utvendige anlegg, ventilasjon, dugnad,++

2. Kommunale avgifter (691 000)

3. Forsikringer (343 000)
   - (Styret har reforhandlet for 2025, som beskrevet ovenfor)

4. Energi/Fyring (518 000)

5. Lån (462 000)
   - Forhandlet ny låneavtale med –0,5%pts i September

6. "Resten" (Ca 350 000)
   - Revisjonshonorar
   - Forretningsførerhonorar
   - Styrehonorar
   - TV/Bredbånd
   - Renhold, vakmester, skadedyrbehandling

Budsjettene for 2024 har vært utfordrende. Inntektene er estimert til rundt 3,7 MNOK, hovedsakelig fra felleskostnader. Dette er ikke tilstrekkelig til å dekke årets utgifter, som har vært på cirka 3,9 MNOK. Konsekvensen er at sameiets balanse reduseres. Styret ser 2024 som et år med mange uforutsette utgifter relatert til innbrudd, bytte av terassedører i 20 og akutt vedlikeholdsbehov av garasje og piper. I tillegg har vi etablert Defigo som et digitalt låsesystem som medfører en engangskostnad.

Budsjett:
OBOS og Oslo kommune har gitt oss estimater for forventede økninger i kostnader neste år, og vi har allerede mottatt prisjusteringer fra forsikringsselskapet. De viktigste endringene er:

Vann og avløp: +18%
Kommunale avgifter (generelt) +15%
Forsikringer: +24% (Nedforhandlet til -6%)
Forretningsførerhonorar: +17%
Resterende: KPI-justert: Ca 4% generelt.

Dette gir en forventet total kostnadsøkning på **cirka 9,3%** (før forsikringsjustering)

Styret har økt felleskostnadene med **10%.** Dette i sammenheng med en reduksjon i driftkosnader fra 2024 og reforhandling av avtaler ser styret på som nok til å balansere budsjettet for 2025. Ved et eventuelt overskudd, se punkt 4.

4. Framtidsplaner

Sameiet har behov for å bygge likviditet og spare opp midler for å kunne ta større vedlikeholdsprosjekter.

For nr 18 er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsaktiviteter, men bygget vårt er fra 1890 og uforutsette hendelser kan skje. Om det ikke dukker opp noe uforusette skal midlene brukes til å nedbetale lån. Av mindre tiltak er det økt behov for lademuligheter for elbiler. Dette tiltaket er under planlegging.

Nr 20 vil har en mer omfattende vedlikeholdsplan de kommende fem årene. Heiser bør oppgraderes for å redusere vedlikholdskostnader. Sprekker i betong ved svalgangene bør utbedres. Styret henter også inn tilbud for å bytte belysning i bygget til LED. Det er en langsiktig investering som på 4-6 år tilbakebetaler seg selv ved hjelp av reduserte energikostnader. Fasaden begynner også å bli slitt.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AMALIENBORG BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X6MG7-MIFK8-YOWKQ-7FTGC-H61H8-2GLMT

AMALIENBORG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 977 260 493, KUNDENR. 1164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 481 931	3 432 814	3 659 000	3 869 493
Ladeinntekter EL-bil		34 731	42 332	0	31 836
Andre inntekter	3	204 310	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 720 972**	**3 475 146**	**3 659 000**	**3 901 329**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-120 000
Avskrivninger	14	-74 230	-74 230	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 016	-10 102	-10 000	-10 400
Forretningsførerhonorar		-105 300	-111 391	-118 000	-123 900
Konsulenthonorar	7	-176 596	-7 219	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 003 994	-809 078	-552 500	-599 249
Forsikringer		-343 093	-290 331	-293 000	-585 712
Kommunale avgifter	9	-691 953	-593 588	-573 130	-816 505
Energi/fyring	10	-518 088	-628 819	-700 000	-533 826
TV-anlegg/bredbånd		-142 528	-141 808	-147 000	-172 836
Andre driftskostnader	11	-278 833	-274 709	-279 800	-248 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 468 319**	**-3 063 965**	**-2 801 430**	**-3 229 228**
DRIFTSRESULTAT		**252 653**	**411 181**	**857 570**	**672 101**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 790	33 438	30 000	0
Finanskostnader	13	-462 292	-419 216	-466 000	-402 466
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-427 502**	**-385 778**	**-436 000**	**-402 466**
ÅRSRESULTAT		**-174 849**	**25 402**	**421 570**	**269 635**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 402		
Fra opptjent egenkapital		-174 849	0		

AMALIENBORG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 977 260 493, KUNDENR. 1164

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	445 381	519 611
Langsiktige fordringer	15	6 441 761	6 658 146
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 887 142**	**7 177 757**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 138	366
Forskuddsbetalte kostnader		126 939	104 390
Andre kortsiktige fordringer	16	172 268	0
Driftskonto OBOS-banken		22 242	268 749
Sparekonto OBOS-banken		43 876	40 724
Sparekonto OBOS-banken II		30	29
SUM OMLØPSMIDLER		**368 493**	**414 258**
SUM EIENDELER		**7 255 635**	**7 592 015**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	608 685	783 534
SUM EGENKAPITAL		**608 685**	**783 534**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 441 761	6 658 146
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 441 761**	**6 658 146**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 083	41 463
Leverandørgjeld		161 326	106 318
Påløpte renter		19 780	2 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		**205 189**	**150 335**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 255 635**	**7 592 015**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Amalienborg Boligsameie

Thomas Øverland Haneborg Øistein Sabel Christophersen Emma C. Davidsson

Johannes Møllerhagen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader (N18)	1 646 316
Felleskostnader (N20)	1 836 084
Fiber (N18)	81 120
Fiber (N20)	64 896
Dugnadsgebyr	36 000
Parkering (N18)	33 150
Parkering tidligere år(N18)	750
Nedbetaling (N18)	-113 833
Nedbetaling (N20)	-102 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 481 931**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Støtte fra Enova for kartlegging av potensielle miljøtiltak	94 222
Erstatning fra Gjensidige for skade oppstått 27.08.2023 (N18)	52 996
Erstatning fra Gjensidige for skade oppstått 04.10.2021 (N20)	15 419
Erstatning fra Gjensidige for innbrudd og nytt låsesystem (N18)	41 673
SUM ANDRE INNTEKTER	**204 310**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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 110 000.
Av dette er kr 20 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 246, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Andre konsulenthonorarer OBOS Prosjekt AS	-3 100
Itech AS, energikartlegging	-171 313
SUM KONSULENTHONORAR	**-176 596**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Husvindu AS, dører til Nedre Skøyen vei 20	-180 213
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-180 213**
Drift/vedlikehold bygninger	-280 674
Drift/vedlikehold VVS	-100 839
Drift/vedlikehold elektro	-118 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 388
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 395
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 672
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-22 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 003 994**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-445 279
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-246 402
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-691 953**

NOTE: 10		
ENERGI/FYRING		
Elektrisk energi		-256 286
Fjernvarme		-261 802
SUM ENERGI / FYRING		**-518 088**

NOTE: 11		
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Container		-1 892
Skadedyrarbeid		-9 082
Lyspærer og sikringer		-459
Vaktmestertjenester		-92 124
Vakthold		-24 924
Renhold ved firmaer		-88 659
Snørydding		-47 193
Andre fremmede tjenester		-5 476
Andre kostnader tillitsvalgte		-1 246
Andre kontorkostnader		-4 430
Bank- og kortgebyr		-3 348
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-278 833**

NOTE: 12		
FINANSINNTEKTER		
Renter bank		3 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		330
Kundeutbytte fra Gjensidige		31 399
SUM FINANSINNTEKTER		**34 790**

NOTE: 13		
FINANSKOSTNADER		
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (N18)		-231 054
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (N20)		-231 134
Renter på leverandørgjeld		-104
SUM FINANSKOSTNADER		**-462 292**

NOTE: 14		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Ladere (6 stk N18)		
Tilgang 2019	92 625	
Avskrevet tidligere	-92 624	
		1
Sykkelhus (2stk)		
Tilgang 2021	914 300	
Tilskudd 2021	-172 000	
Avskrevet tidligere	-222 690	
Avskrevet i år	-74 230	
		445 380
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**445 381**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-74 230**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Aktivert lån Nedre Skøyen vei 18	3 214 236
Aktivert lån Nedre Skøyen vei 20	3 227 525
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**6 441 761**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt støtte fra Enova for kartlegging av miljøtiltak, mottatt 15.01.25	94 222
Avsatt erstatning fra Gjensidige for skade 27.08.2023 (N18), mottatt 08.01.25	52 996
Avsatt erstatning fra Gjensidige for ny branndør (N18), mottatt 31.01.25	25 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**172 268**

NOTE: 17
EGENKAPITAL

	Egenkapital Nedre Skøyen vei 18	Egenkapital Nedre Skøyen vei 20	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2023	667 073	116 461	783 534
Årets resultat	-3 960	-170 889	-174 849
Pr. 31.12.2024	663 113	-54 428	608 685

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 18 (HABA01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-3 558 000	
Nedbetalt tidligere	229 931	
Nedbetalt i år	113 833	
		-3 214 236
Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 20 (HABA02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	169 923	
Nedbetalt i år	102 552	
		-3 227 525
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 441 761**

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader på forsikring, drift og vedlikehold og kommunale avgifter enn budsjettert. Spesielt drift og vedlikehold er et punkt med signifikant økning mot tidligere år, drevet av lås- og vindu bytter.

Resultat
Årets resultat på kr 174 849 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 163 304.

Budsjett 2025

Følgende estimater er lagt til grunne i budsjettet:

Vann og avløp: +18%
Kommunale avgifter (generelt) +15%
Forsikringer: +24%
Forretningsførerhonorar: +17%
Resterende: KPI-justert: Ca 4% generelt.

Dette gir en forventet total kostnadsøkning på **cirka 9,3%.**

Tiltak og estimater lagt til grunne for å forbedre budsjettet:

- **Øke felleskostnadene med 10 %**
  Dette vil bidra til å redusere gapet mellom inntekter og utgifter, selv om det ikke fullt ut dekker det forventede underskuddet.
- **Redusere driftskostnader (-40%)**
  På grunn av begrenset likviditet vil det ikke være mulig å gjennomføre store prosjekter i 2024. Dette krever prioritering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver.
- **Optimalisere avtaler**
  Sikre at vi alltid har konkurransedyktige avtaler for forsikring, strøm og lån ++ slik at vi holder kostnadene så lave som mulig uten å gå på bekostning av kvalitet. Dette er ikke lagt til grunne i budsjettet, men er en mulig oppside

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnader fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.25
Selskapsnummer: 1164 **Selskapsnavn:** AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Johannes Møllerhagen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sindre Bilden og Elisabeth Hågå er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Thomas Haneborg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Emma Davidsson

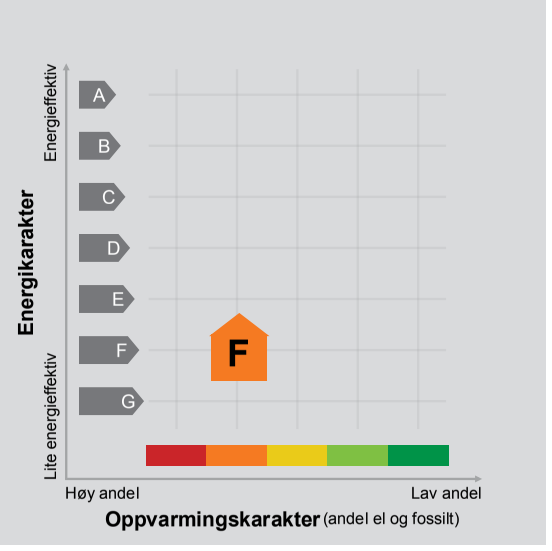
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Skøyen vei 18A
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80019912
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-175016
Dato	01.10.2025



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 10 655 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 330 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Returneres til:

R. kalsnes

Tinglyst
6. des. 1994
Dlnr. 69805

„Begjæring" om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	3	48	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
19 04 53 [redacted]	Per Christian Hoel	

Doknr: 69805 Tinglyst: 06.12.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
41	G	12150	51	B	398	61	B	398	71	B	398	81	B	438	91	B	398
42	B	746	52	B	398	62	B	398	72	B	438	82	B	438	92	B	398
43	B	675	53	B	398	63	B	438	73	B	438	83	B	438	93	B	746
44	B	398	54	B	438	64	B	438	74	B	438	84	B	746	94	B	675
45	B	438	55	B	438	65	B	438	75	B	746	85	B	675	95	B	398
46	B	438	56	B	438	66	B	746	76	B	675	86	B	398	96	B	398
47	B	438	57	B	746	67	B	675	77	B	398	87	B	398	97	B	398
48	B	746	58	B	675	68	B	398	78	B	398	88	B	398			
49	B	675	59	B	398	69	B	398	79	B	398	89	B	398			
50	B	398	60	B	398	70	B	398	80	B	398	90	B	398			

Sum tellere: 39 413 = nevner: 39 413

Se side 3

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Erklæring

- Panterett uten opptrinnsrett til sameiet kr. 20 000,- med prioritet etter første tinglyste overdragelsessum, deretter etter 90% av lånetakst til enhver tid.

Kopi av original
Preben Hest
cfm.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjer i av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller x) Se s. 3
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 23.11.94	PER CHR. HOEL

Noter:
7) Kopi av varslet sendt før mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

TINGLYST
06 DES 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 69805

Prøben Høst
dfm.

Sav. 46 - 52 tinglyst som bilagssikring fl. matrikler og oppl. nr. 7.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	437	15	B	473	29	B	668	43	B	675	57	B	746	71	B	398
2	B	640	16	B	649	30	B	479	44	B	398	58	B	675	72	B	438
3	B	510	17	B	633	31	B	486	45	B	438	59	B	398	73	B	438
4	B	470	18	B	640	32	B	660	46		438	60	B	398	74	B	438
5	B	466	19	B	510	33	B	640	47		438	61	B	398	75	B	746
6	B	468	20	B	422	34	B	653	48		746	62	B	398	76	B	675
7	B	473	21	B	649	35	B	520	49		675	63	B	438	77	B	398
8	B	517	22	B	479	36	B	432	50		398	64	B	438	78	B	398
9	B	633	23	B	486	37	B	668	51	B	398	65	B	438	79	B	398
10	B	640	24	B	660	38	B	807	52	B	398	66	B	746	80	B	398
11	B	510	25	B	640	39	B	840	53	B	398	67	B	675	81	B	438
12	B	470	26	B	653	40	B	813	54	B	438	68	B	398	82	B	438
13	B	466	27	B	520	41	G	12150	55	B	438	69	B	398	83	B	438
14	B	468	28	B	432	42	B	746	56	B	438	70	B	398	84	B	746

Sum tellere: = nevner:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
85	B	675															
86	B	398															
87	B	398															
88	B	398															
89	B	398															
90	B	398															
91	B	398															
92	B	398															
93	B	746															
94	B	675															
95	B	398															
96	B	398															
97	B	398															

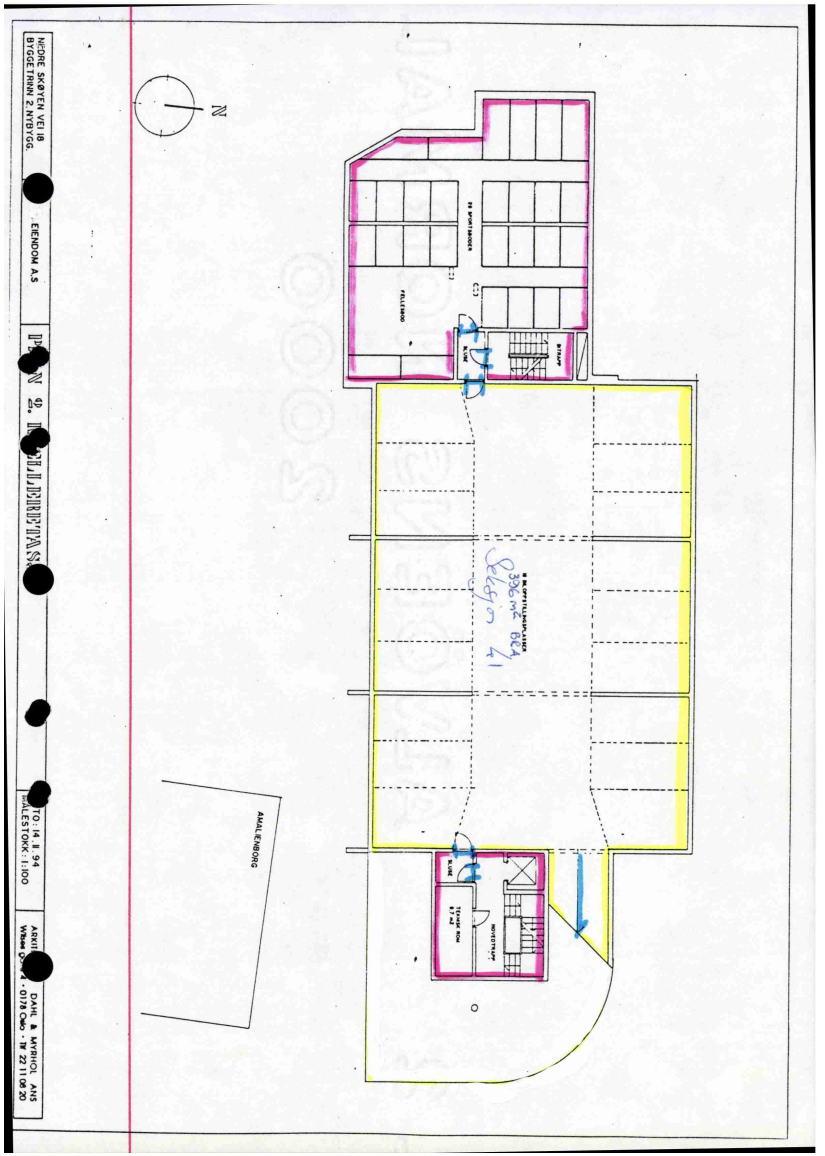
Sum tellere: 62 093 = nevner: 62 093

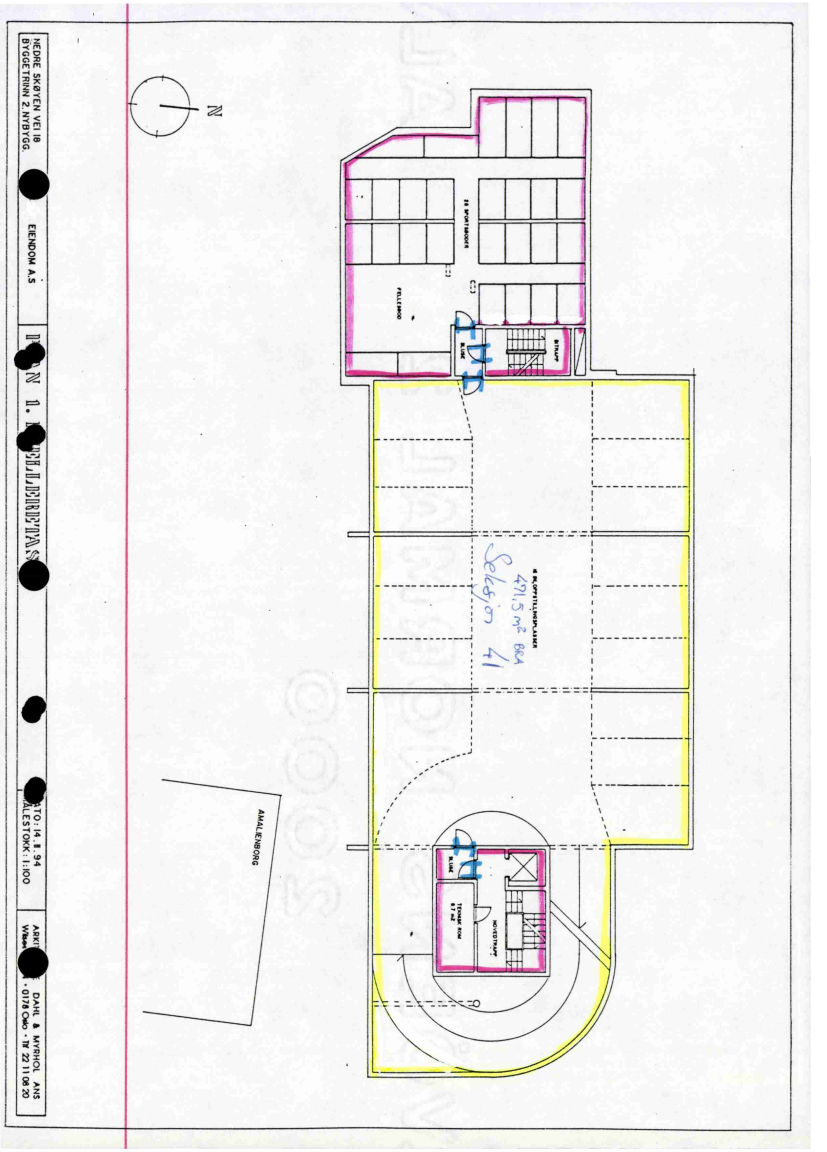
Tillegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - reseksjonering:

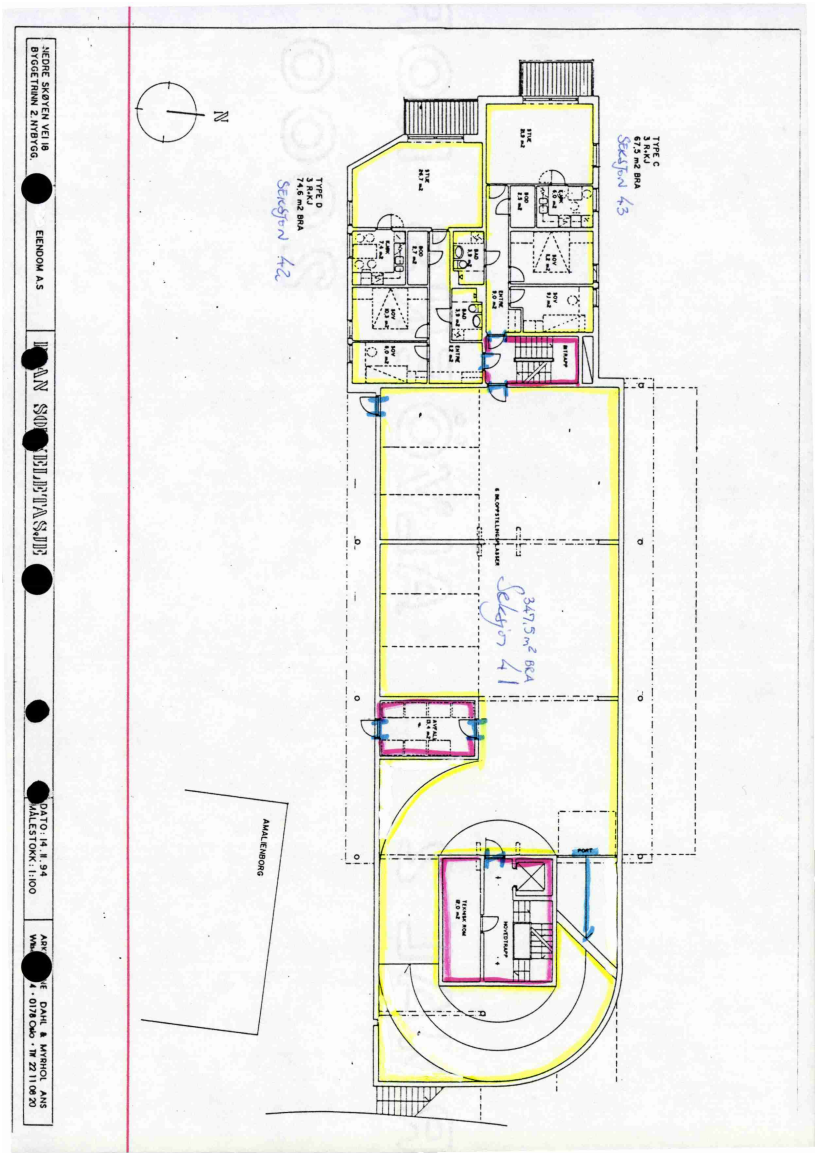
Reseksjoneringen består i at nybygg føres opp på samme tomt. Bygget deles opp i 57 seksjoner, som kommer i tillegg til de eksisterende 40.

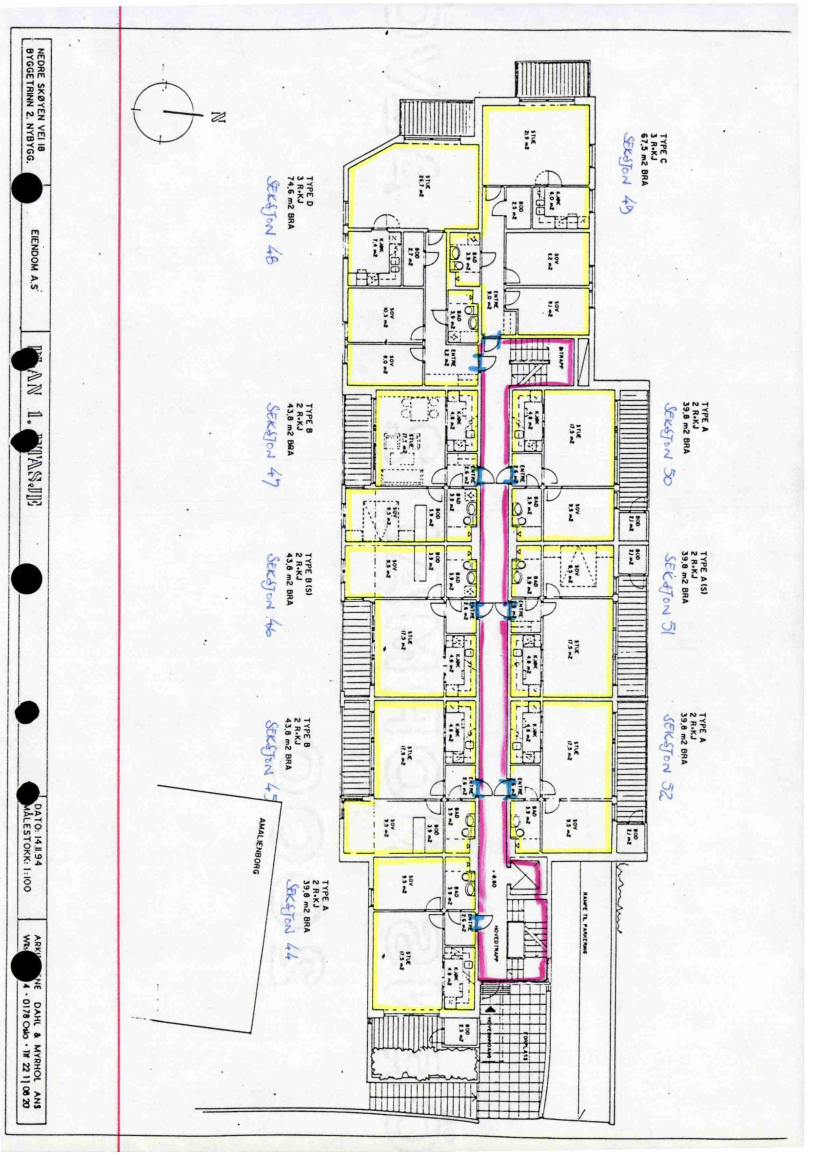
Til punkt 5A:

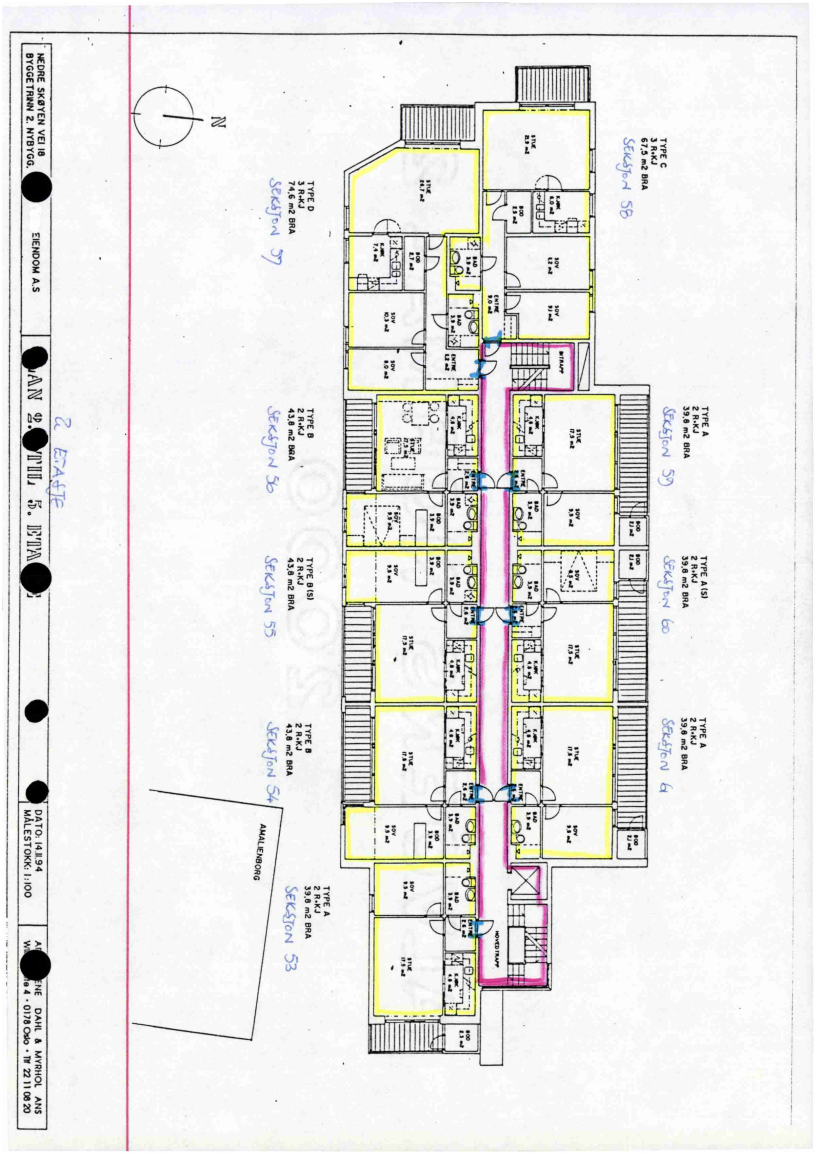
Byggetillatelse eller approbasjon foreligger ikke på seksjoneringstidspunktet, men vil bli søkt med det første. Ifølge Oslo byretts dom av 27. februar 1990 finnes det imidlertid ikke hjemmel til å kreve dette vedlagt seksjoneringsbegjæringen.

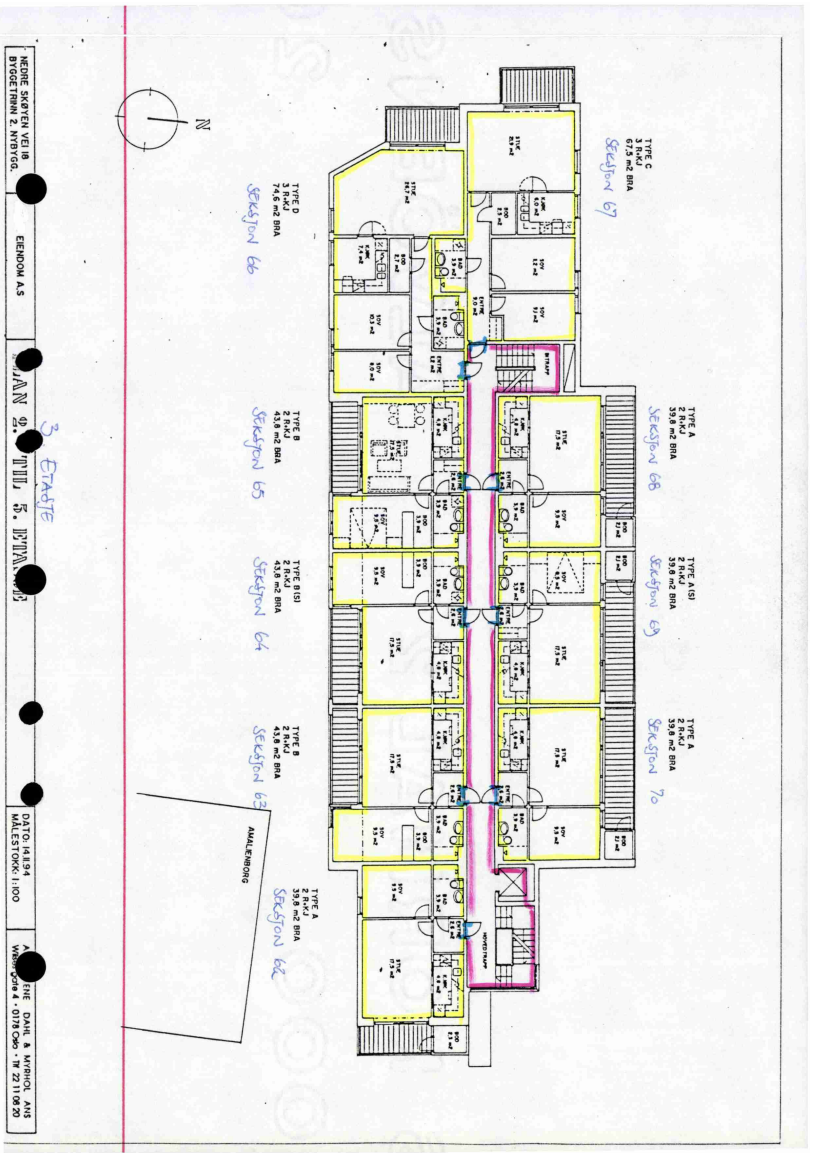

N
EIENDOM A.S
N 1. HELLERUPVEIEN
AMALIENBORG
DAHL & MYRHOL ANS

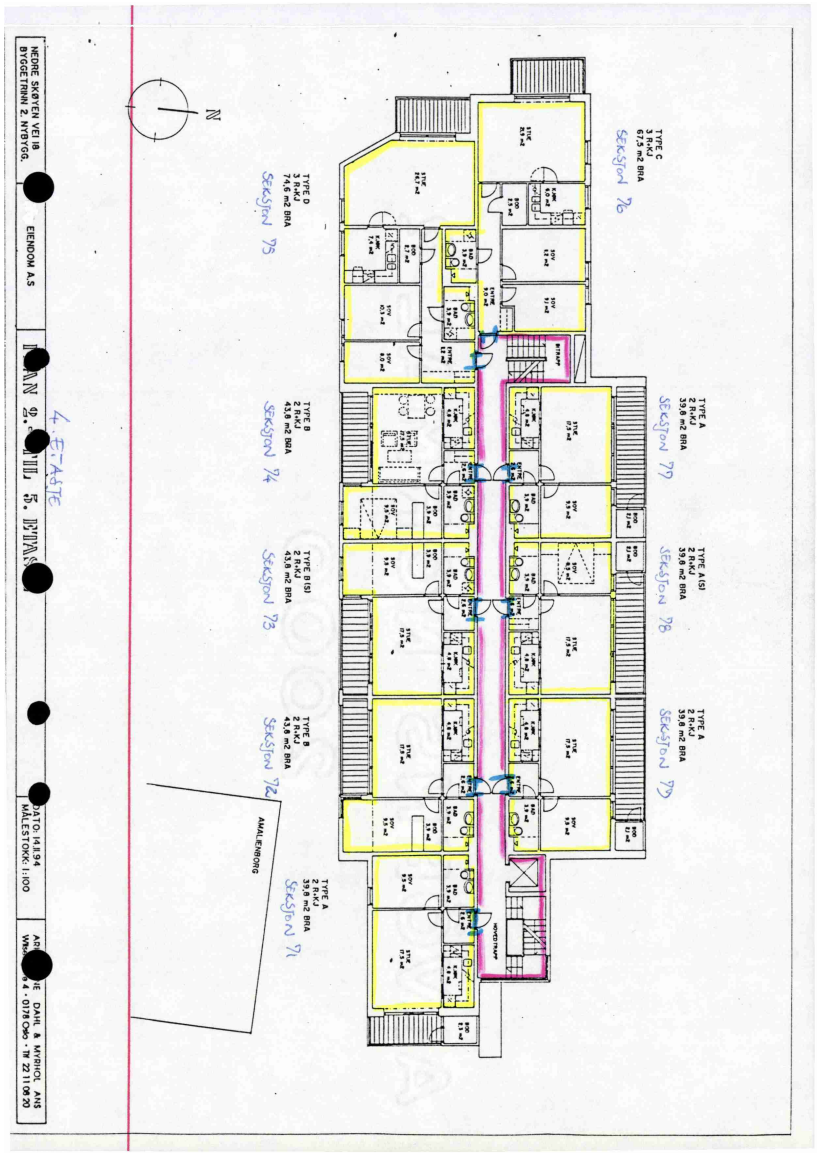

N
EIENDOM A.S
N 1. HELLERUPVEIEN
AMALIENBORG
DAHL & MYRHOL ANS

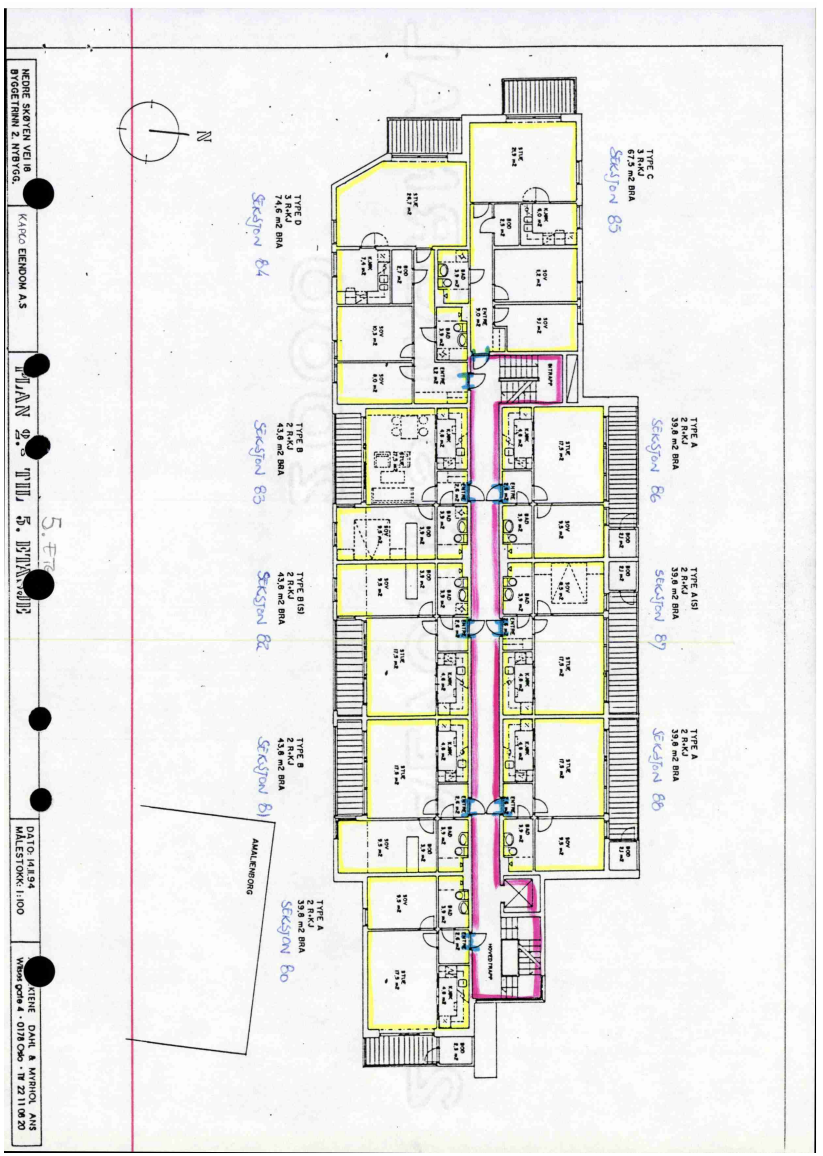

NEDRE SKØYEN VEI 18
BYGGETRINN 2. NYBYGG.
EIENDOM A.S
PLAN 1. ETASJE
DATO: 14.11.94
MÅLESTOKK: 1:100
ARK: DAHL & MYRHOL ANS
TYPE C
3 R.o.KJ
67,5 m2 BRA
Seksjon 43
TYPE D
3 R.o.KJ
74,6 m2 BRA
Seksjon 42
Seksjon 41
347,5 m2 BRA
ANALIENBORG
N


NEDRE SKØYEN VEI 18
BYGGETRINN 2. NYBYGG.
EIENDOM A.S
PLAN 1. ETASJE
DATO: 14.11.94
MÅLESTOKK: 1:100
ARK: DAHL & MYRHOL ANS
TYPE C
3 R.o.KJ
67,5 m2 BRA
Seksjon 49
TYPE D
3 R.o.KJ
74,6 m2 BRA
Seksjon 48
TYPE B
2 R.o.KJ
43,8 m2 BRA
Seksjon 47
TYPE B (S)
2 R.o.KJ
43,8 m2 BRA
Seksjon 46
TYPE B
2 R.o.KJ
43,8 m2 BRA
Seksjon 45
TYPE A
2 R.o.KJ
39,8 m2 BRA
Seksjon 44
TYPE A
2 R.o.KJ
39,8 m2 BRA
Seksjon 50
TYPE A (S)
2 R.o.KJ
39,8 m2 BRA
Seksjon 51
TYPE A
2 R.o.KJ
39,8 m2 BRA
Seksjon 52
ANALIENBORG
N

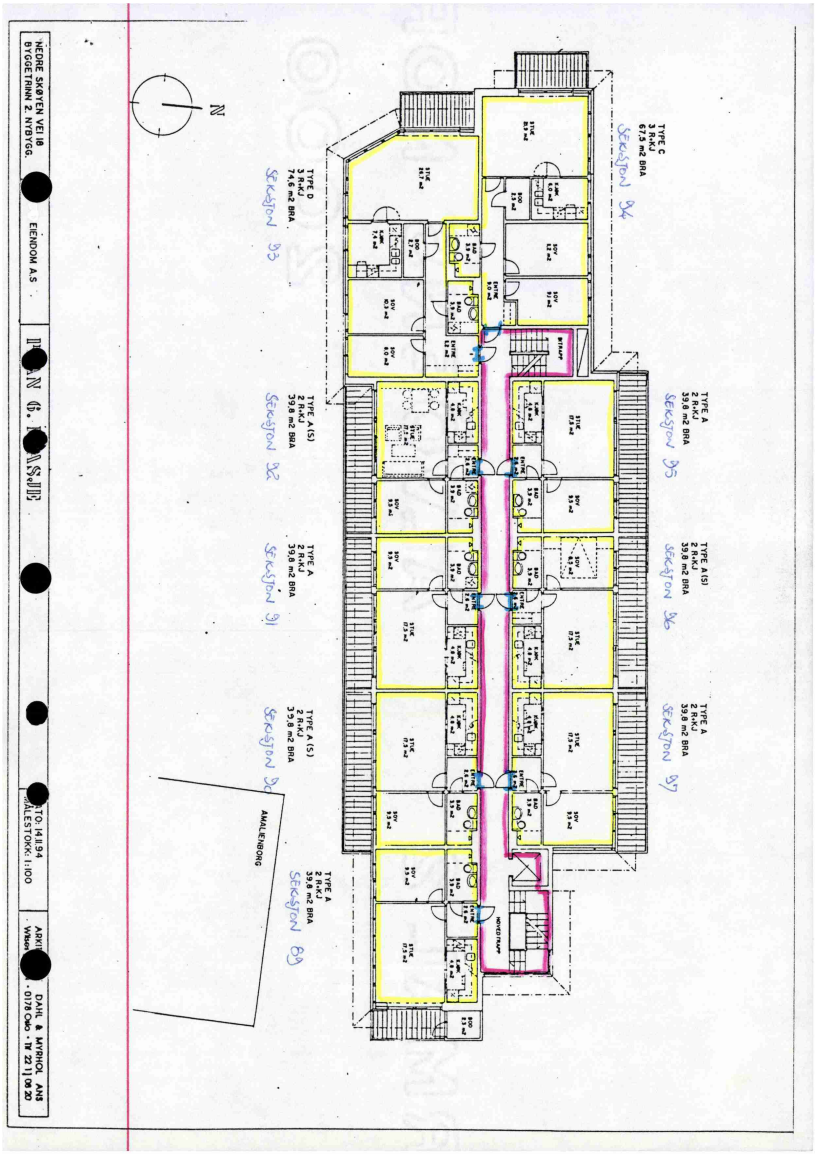

NEDRE SKØYEN VEI 18
BYGGETRINN 2. NYBYGG.
EIENDOM A.S
JAN 94
DATO: 14.8.94
MÅLESTOKK: 1:100
AMALIENBORG
N
2. ETASJE


NEDRE SKØYEN VEI 18
BYGGETRINN 2. NYBYGG.
EIENDOM A.S
JAN 94
DATO: 14.8.94
MÅLESTOKK: 1:100
AMALIENBORG
N
3. ETASJE


NEDRE SKØYEN VEI 18
BYGGETRINN 2. NYBYGG.
EIENDOM A.S
PLAN 4. ETG. TIL 5. ETG.
DATO: 14.8.94
MÅLESTOKK: 1:100
DAHL & MYHRVOLL ARK
Wergelandsveien 4 - 0178 Oslo - Tlf 22 11 06 20
N
AMALIENBORG
TYPE A
2 R.K.J
39,8 m2 BRA
TYPE A (S)
2 R.K.J
39,8 m2 BRA
TYPE B
2 R.K.J
43,8 m2 BRA
TYPE B (S)
2 R.K.J
43,8 m2 BRA
TYPE C
3 R.K.J
67,5 m2 BRA
TYPE D
3 R.K.J
74,6 m2 BRA


NEDRE SKØYEN VEI 18
BYGGETRINN 2. NYBYGG.
KARO EIENDOM A.S
PLAN 4. ETG. TIL 5. ETG.
DATO: 14.8.94
MÅLESTOKK: 1:100
DAHL & MYHRVOLL ARK
Wergelandsveien 4 - 0178 Oslo - Tlf 22 11 06 20
N
AMALIENBORG
TYPE A
2 R.K.J
39,8 m2 BRA
TYPE A (S)
2 R.K.J
39,8 m2 BRA
TYPE B
2 R.K.J
43,8 m2 BRA
TYPE B (S)
2 R.K.J
43,8 m2 BRA
TYPE C
3 R.K.J
67,5 m2 BRA
TYPE D
3 R.K.J
74,6 m2 BRA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/69805/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



RETURNERES TIL:

Per Christian Hoel
C/o Elisenberg Eiendomsmegling AS
Postboks 3234 Elisenberg, 0208 Oslo

Begjæring om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	3	48		41-97

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
190453[redacted]	Per Christian Hoel	1/1

TINGLYST
DAGBOKNR.: 69844
12 NOV 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBETT

Doknr: 69844 Tinglyst: 12.11.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
				109	B	533	B	121	B	533	B								
98	B	722	B	110	B	533	B	122	B	533	B								
99	B	722	B	111	B	533	B	123	B	533	B								
100	B	533	B	112	B	533	B	124	B	533	B								
101	B	533	B	113	B	722	B	125	B	533	B								
102	B	533	B	114	B	533	B	126	B	533	B								
103	B	533	B	115	B	533	B	127	B	694	B								
104	B	533	B	116	B	533	B	128	B	694	B								
105	B	533	B	117	B	533	B	41	B	694	B								
106	B	722	B	118	B	533	B												
107	B	533	B	119	B	533	B												
108	B	533	B	120	B	722	B												
Sum tellere:		27.448						=nevner:		27.448									

~~27.128~~ 128

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dette er reksjonering av snr 41-97 som er sammenslått til snr 41 og som nå blir seksjonert fra snr 41 til snr 128 tilsammen 32 boliger. Resksjoneringen består i at nybygg reduseres antall tidligere prosjekterte enheter, i tillegg kommer de eksisterende 40. jfr. vedlegg iht sameiebrøk.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
300401	Odd Kalsnes	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 300401		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
300401	Odd Kalsnes	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
3	48		41-97 (98-128)	i Oslo	kommune

Dato	Stempel og underskrift
22/10-01	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
300401	Odd Kalsnes	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 00.1a *3035-3*

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	437		13	B	466		25	B	640		37	B	668		105	B	533	
2	B	640		14	B	468		26	B	653		38	B	807		106	B	722	
3	B	510		15	B	473		27	B	520		39	B	840		107	B	533	
4	B	470		16	B	649		28	B	432		40	B	813		108	B	533	
5	B	466		17	B	633		29	B	668						109	B	533	
6	B	468		18	B	640		30	B	479		98	B	722		110	B	533	
7	B	473		19	B	510		31	B	486		99	B	722		111	B	533	
8	B	517		20	B	422		32	B	660		100	B	533		112	B	533	
9	B	633		21	B	649		33	B	640		101	B	533		113	B	722	
10	B	640		22	B	479		34	B	653		102	B	533		114	B	533	
11	B	510		23	B	486		35	B	520		103	B	533		115	B	533	
12	B	470		24	B	660		36	B	432		104	B	533		116	B	533	
Sum tellere:								=nevner:											

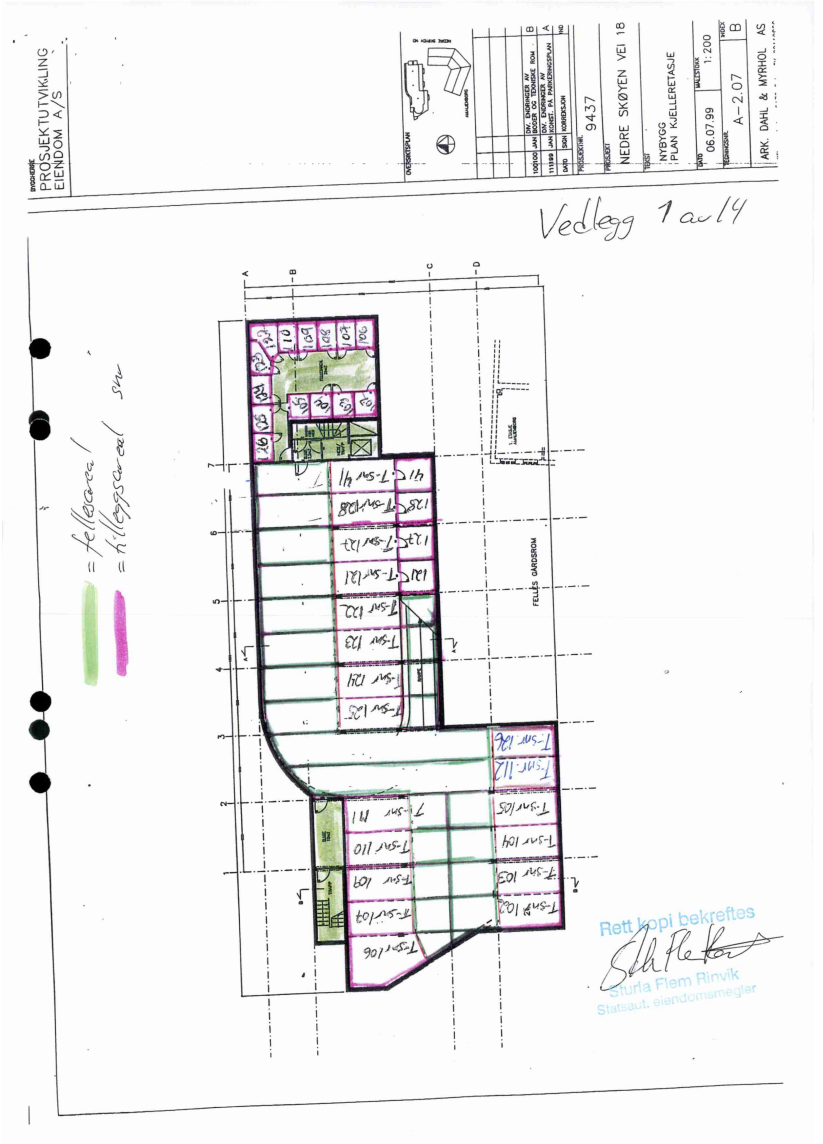
3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
117	B	533		41	B	694													
118	B	533																	
119	B	533																	
120	B	722																	
121	B	533																	
122	B	533																	
123	B	533																	
124	B	533																	
125	B	533																	
126	B	533																	
127	B	694																	
128	B	694																	
Sum tellere:		50128						=nevner:		50128									

Odd Kalsnes

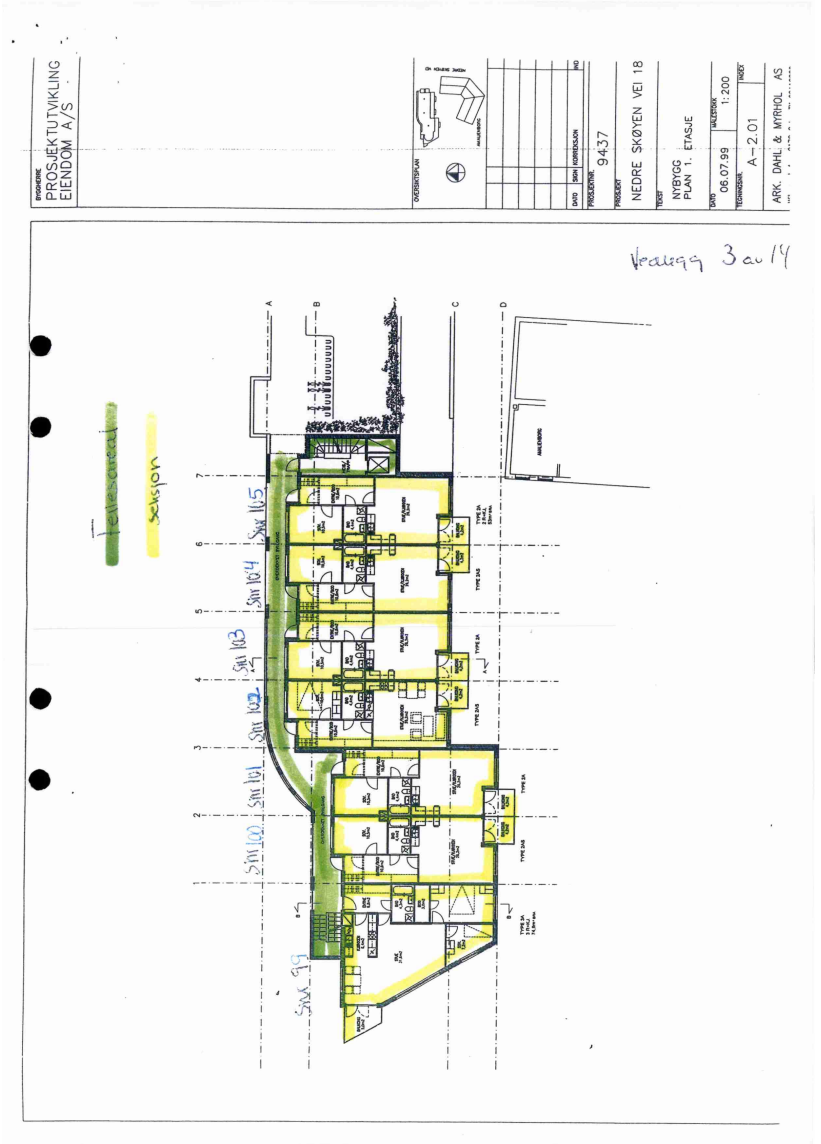
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



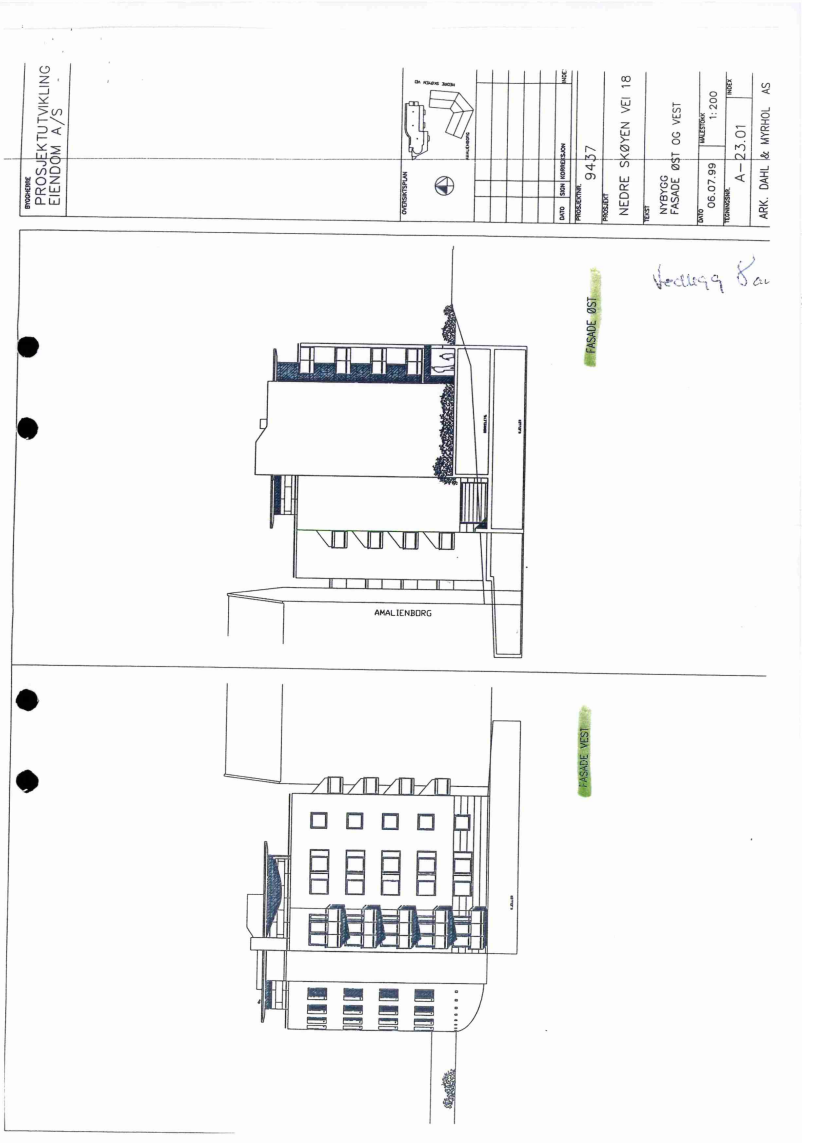
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



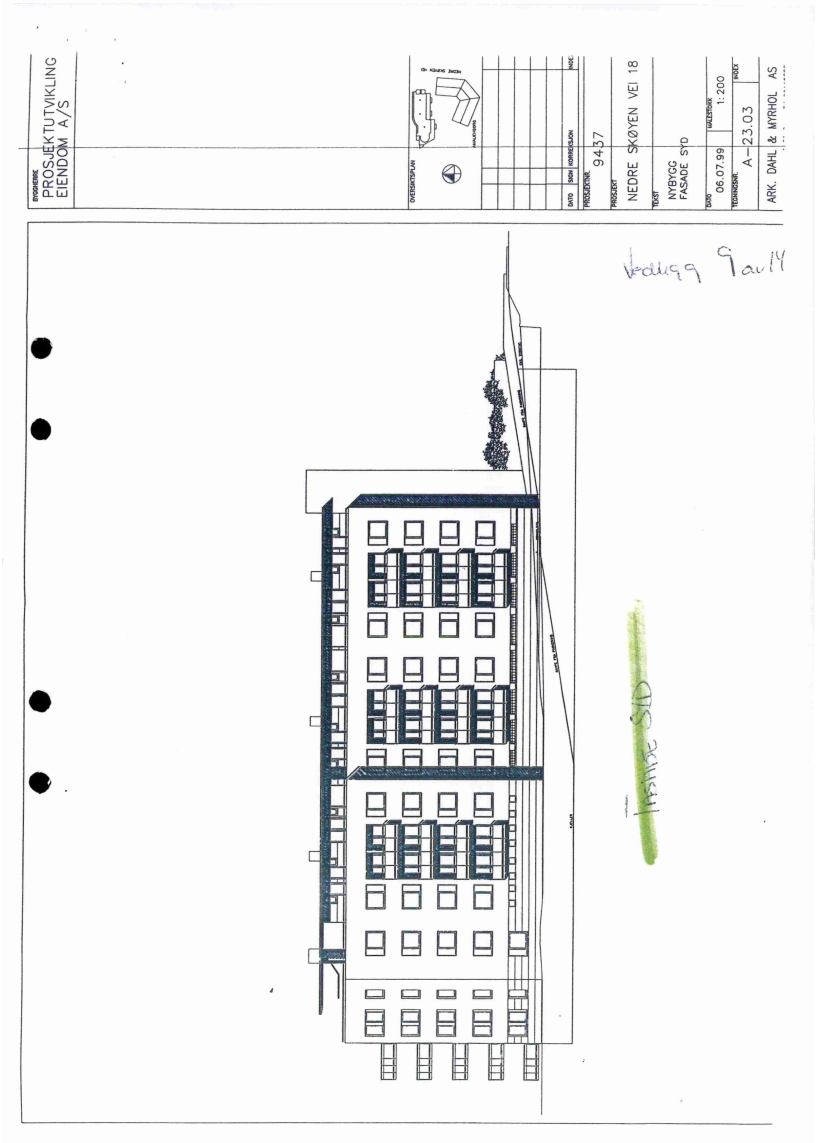
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28



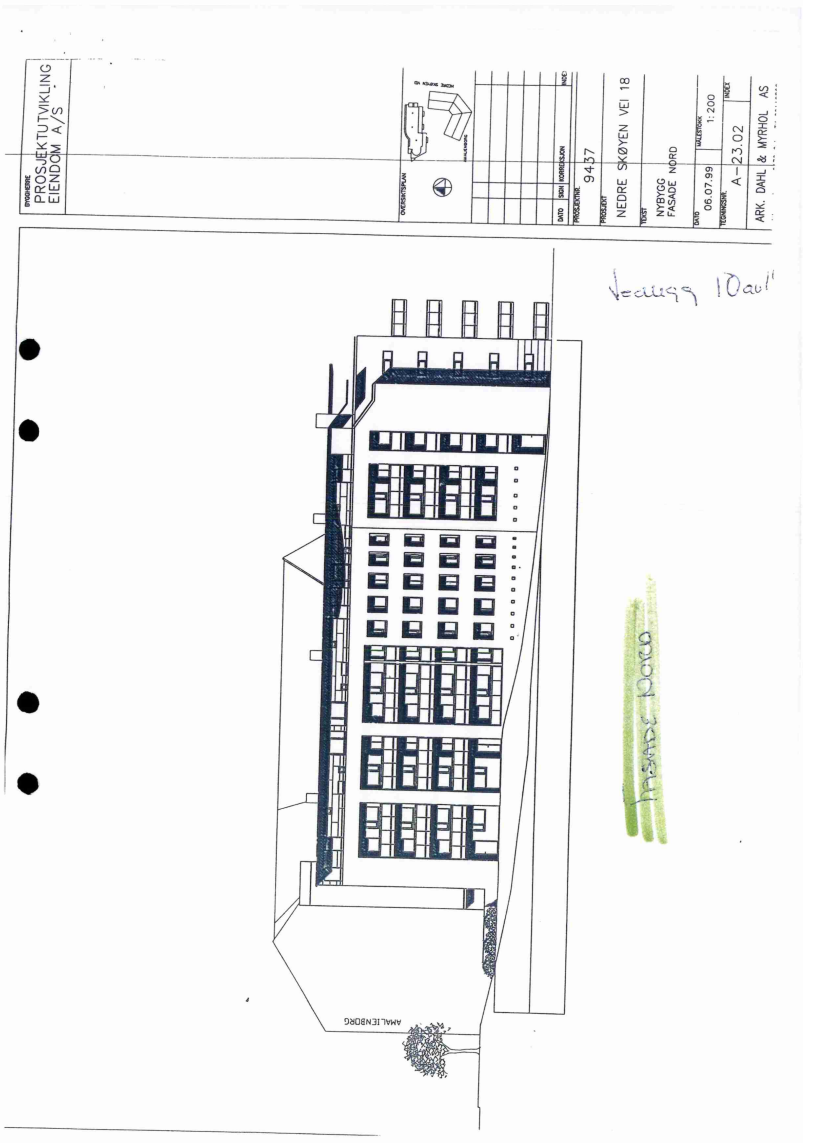
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28

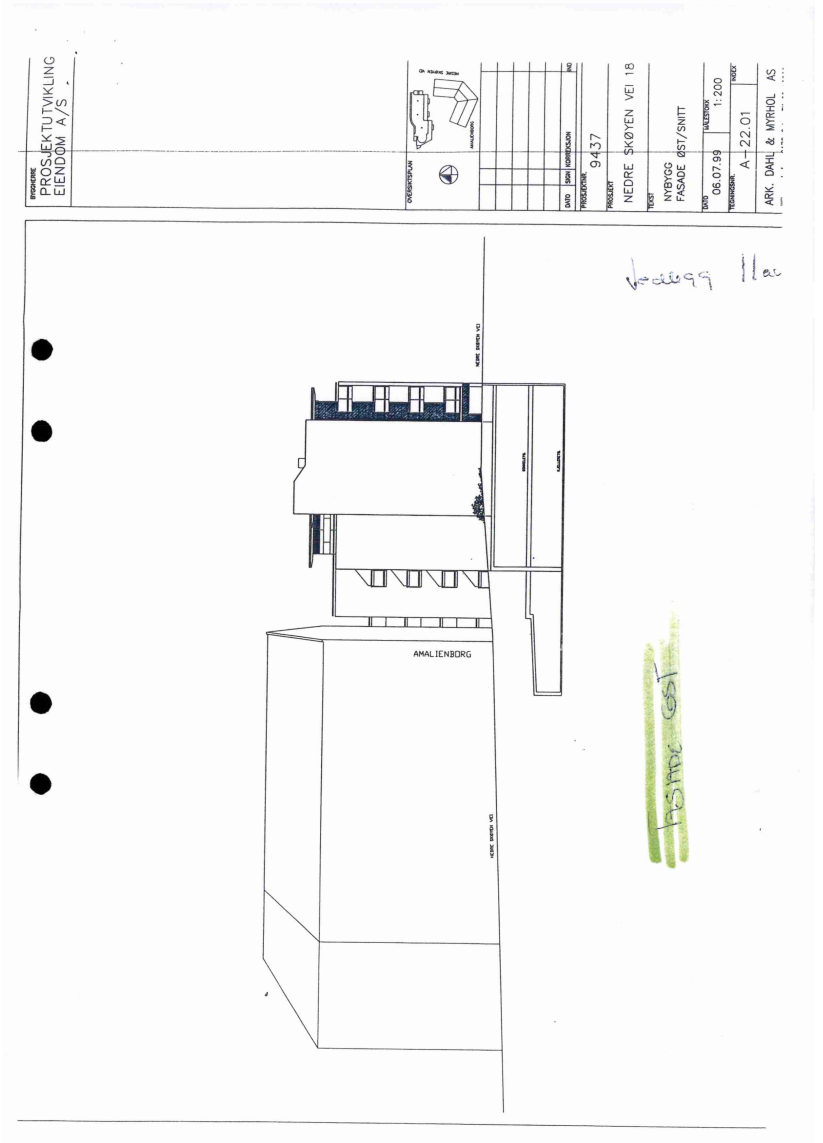


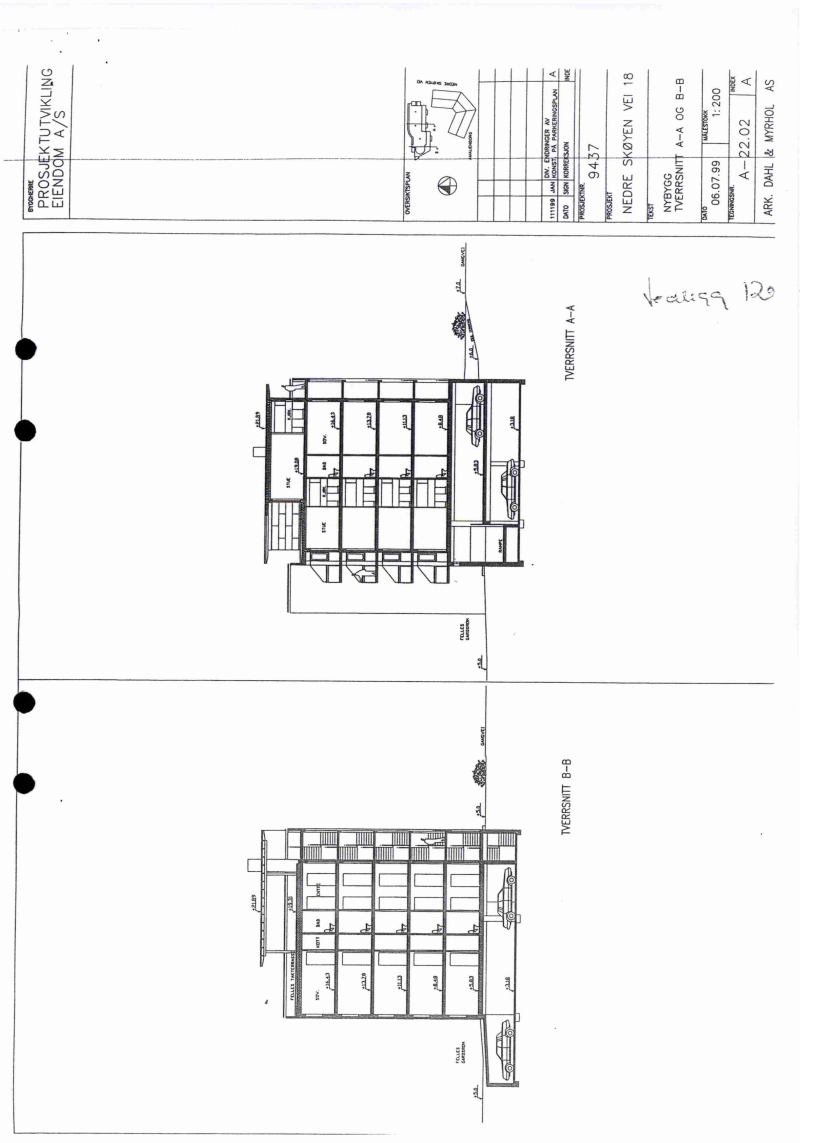
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28

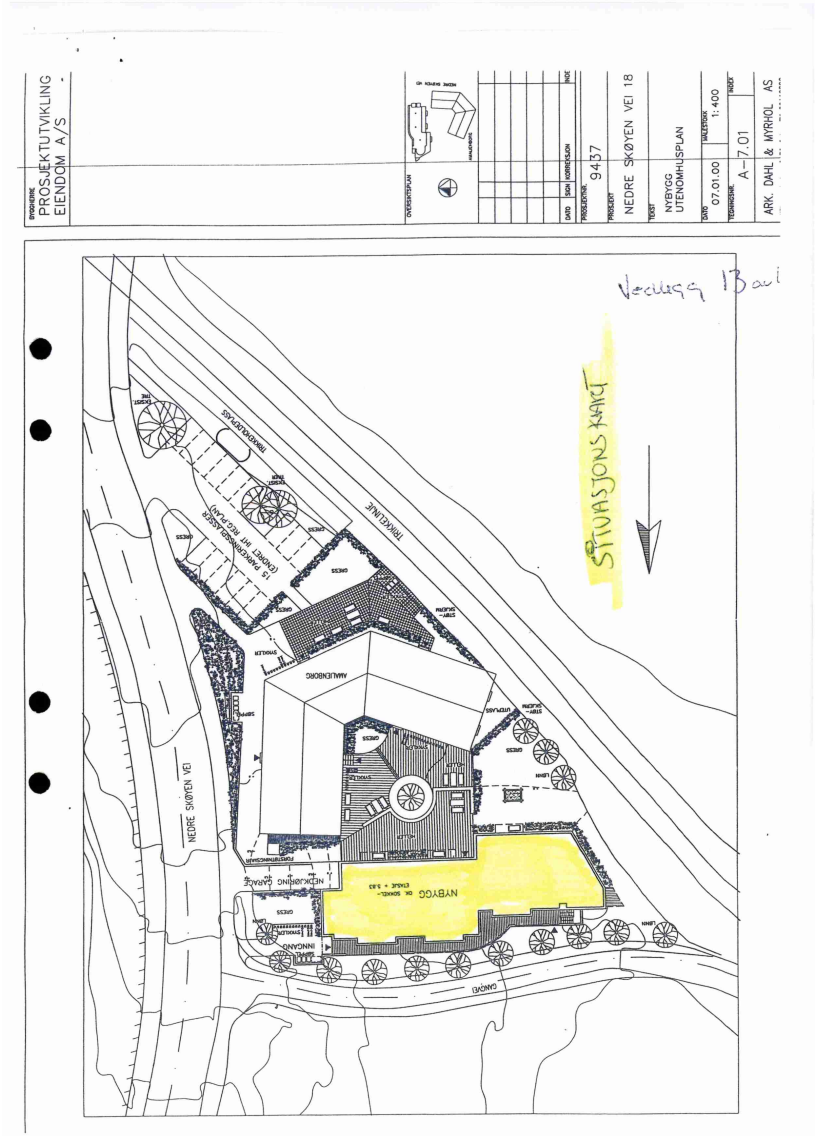


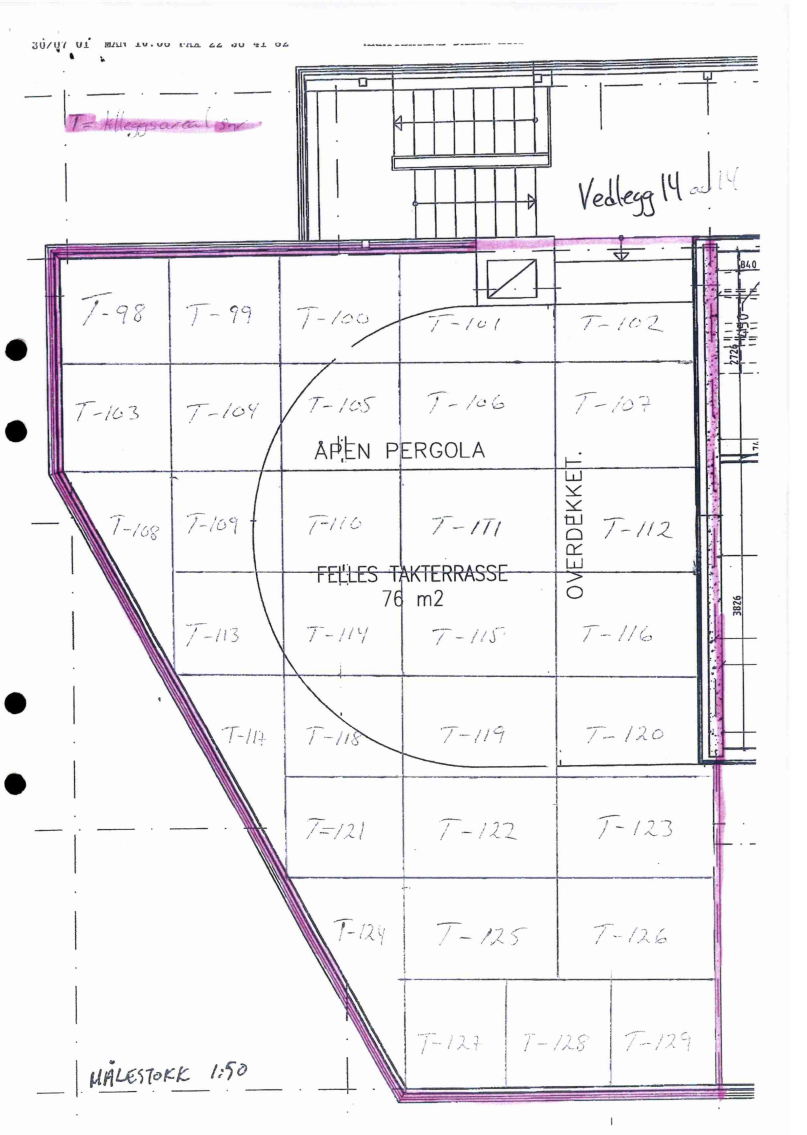
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/69844/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:28




TILTAKSHAVER
PROSJEKTUTVIKLING
EIENDOM A/S
OVERSIKTSPLAN
DATO SIGN KONTROLLERT
PROSJEKTNR.
9437
PROSJEKT
NEDRE SKØYEN VEI 18
TEKST
NYBYGG
FASADE ØST/SNITT
DATO
06.07.99
MÅLESTokk
1:200
TEGNINGSNR.
A–22.01
RIDS
ARK. DAHL & MYRHOL AS
AMALIENBORG
NEDRE SKØYEN VEI


TILTAKSHAVER
PROSJEKTUTVIKLING
EIENDOM A/S
OVERSIKTSPLAN
DATO SIGN KONTROLLERT
PROSJEKTNR.
9437
PROSJEKT
NEDRE SKØYEN VEI 18
TEKST
NYBYGG
TVERRSNITT A–A OG B–B
DATO
06.07.99
MÅLESTokk
1:200
TEGNINGSNR.
A–22.02
RIDS
A
ARK. DAHL & MYRHOL AS
TVERRSNITT A–A
TVERRSNITT B–B


PROSJEKTUTVIKLING EIENDOM A/S
NEDRE SKØYEN VEI 18
9437
NYBYGG UTENOMHUSPLAN
07.01.00
1:400
A-7.01
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Vedlegg 13
SITUASJONSKART
NEDRE SKØYEN VEI
NYBYGG
GNR/BNR


Vedlegg 14
T-98
T-99
T-100
T-101
T-102
T-103
T-104
T-105
T-106
T-107
ÅPEN PERGOLA
T-108
T-109
T-110
T-111
T-112
FELLES TAKTERRASSE
76 m2
OVERDEKKET.
T-113
T-114
T-115
T-116
T-117
T-118
T-119
T-120
T-121
T-122
T-123
T-124
T-125
T-126
T-127
T-128
T-129
HÅLESTORK 1:50

*/ rettet 10/11 – 07

Vedlegg tildlm. 69 844/69

Fullmakt nr. 13/07

Amalienborg boligsameie, Nedre Skøyen vei 18.

Gnr 3 bnr 48 i Oslo.

Forretningsfører: Berg & Wulfsberg Eiendom AS, Kristian Augustgate 13, 0164 Oslo.

*/

Seksjonsnummer:	Tinglyst teller:	Korrekt teller:	Tinglyst nevner:	Korrekt nevner:
1	437	437	62093	41164
2	640	640	62093	41164
3	510	510	62093	41164
4	470	470	62093	41164
5	466	466	62093	41164
6	468	468	62093	41164
7	473	473	62093	41164
8	517	517	62093	41164
9	633	633	62093	41164
10	640	640	62093	41164
11	510	510	62093	41164
12	470	470	62093	41164
13	466	466	62093	41164
14	468	468	62093	41164
15	473	473	62093	41164
16	649	649	62093	41164
17	633	633	62093	41164
18	640	640	62093	41164
19	510	510	62093	41164
20	422	422	62093	41164
21	649	649	62093	41164
22	479	479	62093	41164
23	486	486	62093	41164
24	660	660	62093	41164
25	640	640	62093	41164
26	653	653	62093	41164
27	520	520	62093	41164
28	432	432	62093	41164
29	668	668	62093	41164
30	479	479	62093	41164
31	486	486	62093	41164
32	660	660	62093	41164
33	640	640	62093	41164
34	653	653	62093	41164
35	520	520	62093	41164
36	432	432	62093	41164
37	668	668	62093	41164
38	807	807	62093	41164

21072

39	840	840	62093	41164
40	813	813	62093	41164
41	694	694	50128	41164
98	722	722	50128	41164
99	722	722	50128	41164
100	533	533	50128	41164
101	533	533	50128	41164
102	533	533	50128	41164
103	533	533	50128	41164
104	533	533	50128	41164
105	533	533	50128	41164
106	722	722	50128	41164
107	533	533	50128	41164
108	533	533	50128	41164
109	533	533	50128	41164
110	533	533	50128	41164
111	533	533	50128	41164
112	533	533	50128	41164
113	722	722	50128	41164
114	533	533	50128	41164
115	533	533	50128	41164
116	533	533	50128	41164
117	533	533	50128	41164
118	533	533	50128	41164
119	533	533	50128	41164
120	722	722	50128	41164
121	533	533	50128	41164
122	533	533	50128	41164
123	533	533	50128	41164
124	533	533	50128	41164
125	533	533	50128	41164
126	533	533	50128	41164
127	694	694	50128	41164
128	694	694	50128	41164

(41164) (41164)

Forskjellige nevnere for snr 1 – 40, nevner oppgitt til 62093, mens for snr 41 samt snr 98 – 128 er nevner 50128. Dersom nevner skulle vært 50128 for samtlige seksjoner, blir det en differanse på 8.342 mellom nevner og tellere.

Dato: 17.06.2003

Underskrift:

BERG & WULFSBERG EIENDOM A/S
Kristian Augustgate 13, 0164 OSLO
Tlf. 22 11 66 11 Fax 22 11 66 15

Returneres til:

TINGLYST
07 NOV 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 63350

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	3	48	

Doknr: 63350 Tinglyst: 07.11.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
19 04 53 [redacted]	Per Christian Hoel	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	437	11	B	510	21	B	649	31	B	486	41			51		
2	B	640	12	B	470	22	B	479	32	B	660	42			52		
3	B	510	13	B	466	23	B	486	33	B	640	43			53		
4	B	470	14	B	568	24	B	660	34	B	653	44			54		
5	B	466	15	B	473	25	B	540	35	B	520	45			55		
6	B	468	16	B	649	26	B	653	36	B	432	46			56		
7	B	473	17	B	633	27	B	520	37	B	668	47			57		
8	B	517	18	B	640	28	B	432	38	B	807	48			58		
9	B	633	19	B	510	29	B	668	39	B	840	49			59		
10	B	640	20	B	422	30	B	479	40	B	813	50			60		

Sum tellere: 22 680 = nevner: 22 680

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Erklæring uten opptrinnsrett
- panterett uten opptrinnsrett til sameiet kr. 20 000,- med prioritet etter første tinglyste overdragelsessum, deretter etter 90% av
1 lånetakst til enhver tid.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

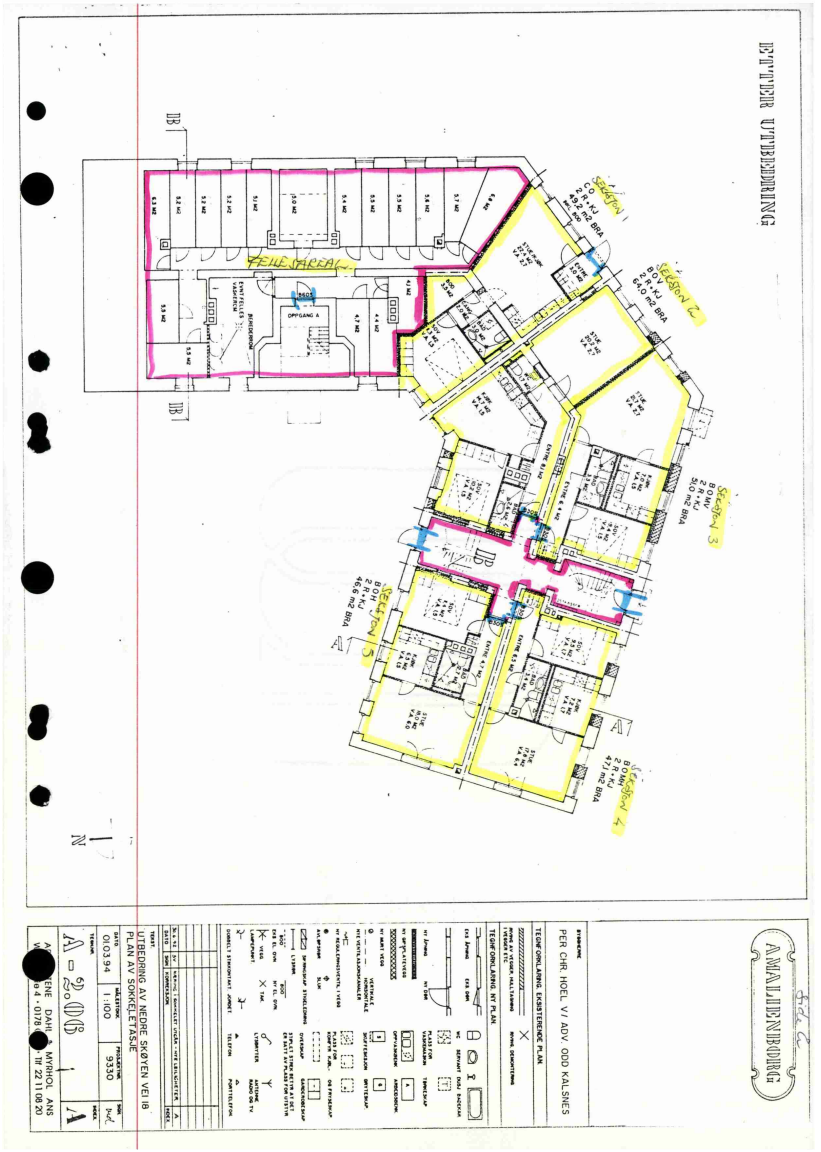
6. Tegninger m.v.

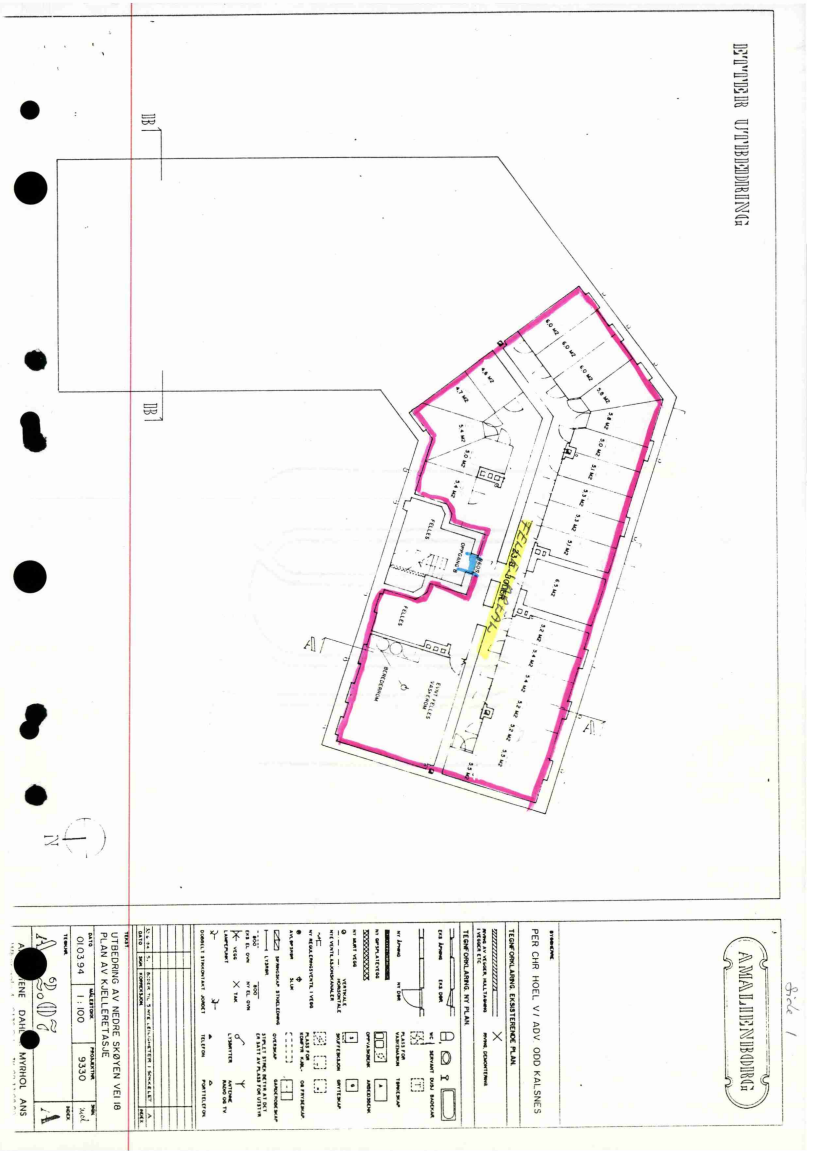
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

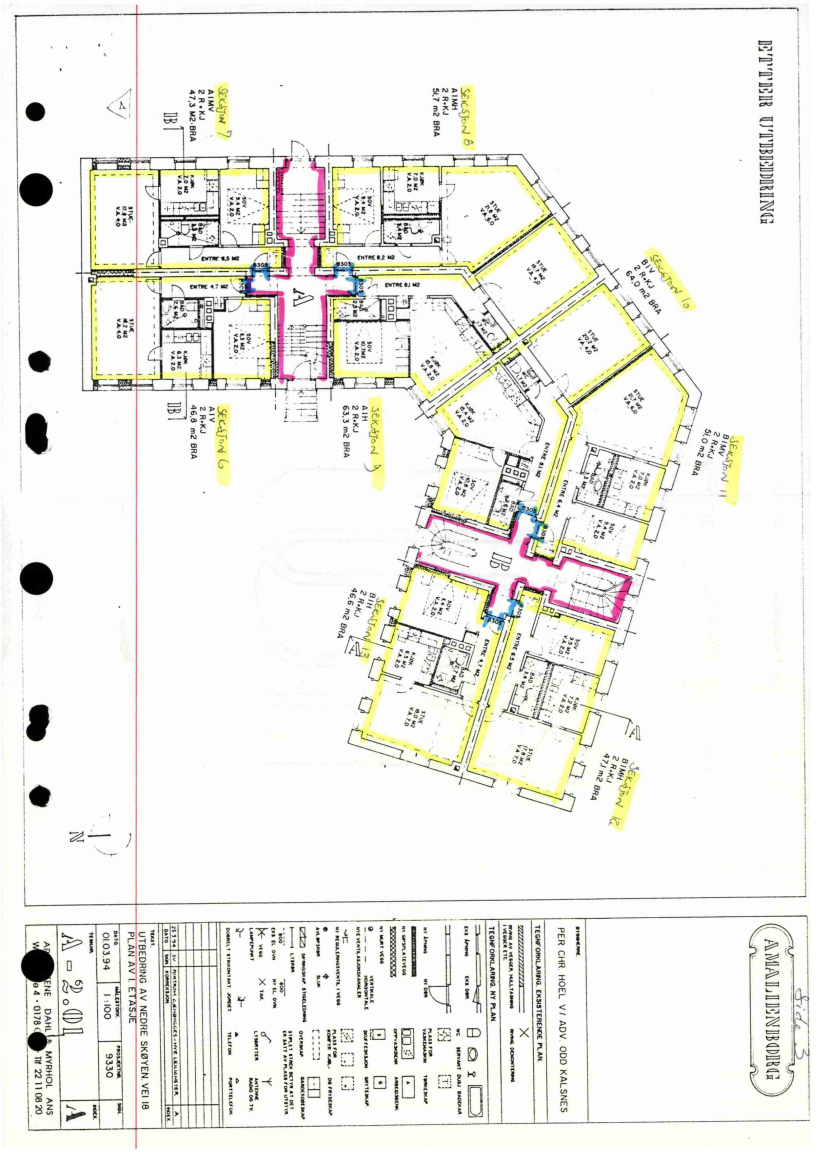
7. Underskrifter

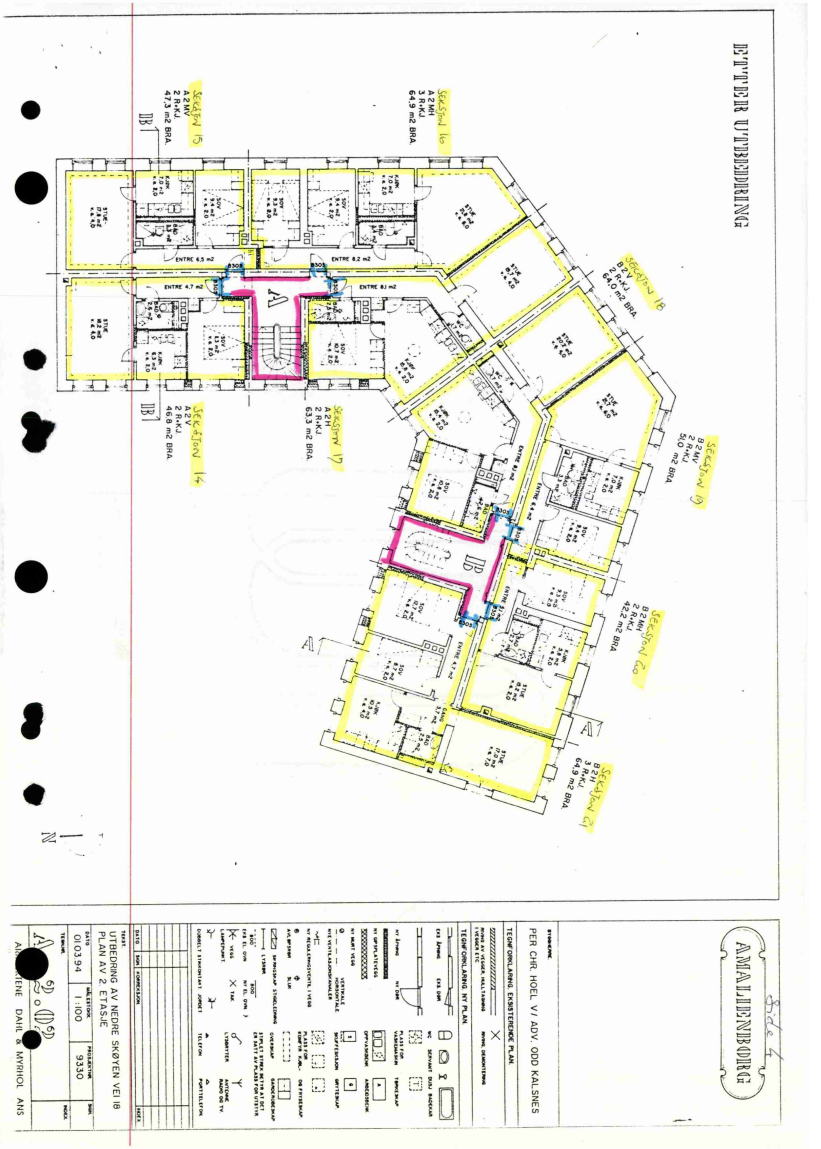
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 1.11.94	PER CHR. HOEL

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

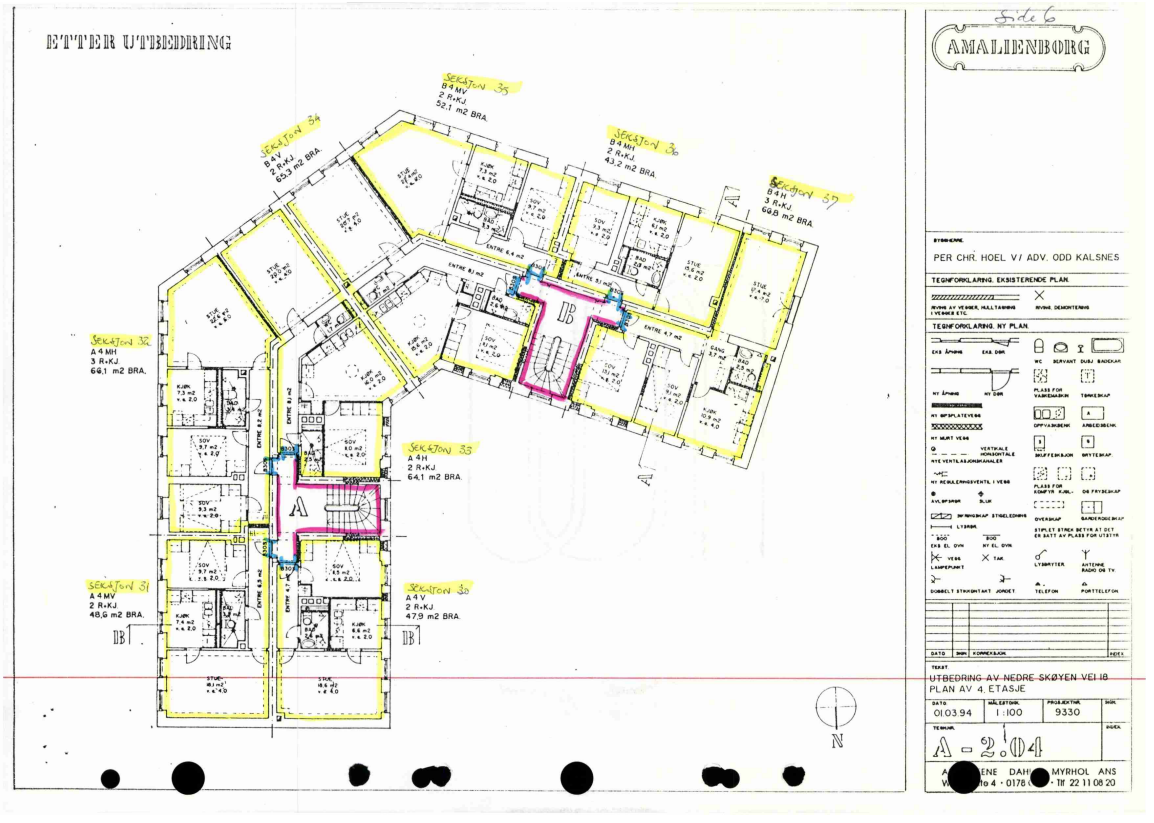

ETTTEER UTBEDRING
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
FELLESAREAL
AMALIENBORG
PER CHR. HOEL VEI ADV. ODD KALSNES
UTBEDRING AV NEDRE SKØYEN VEI 18
PLAN AV SOKKELETASJE
MYRHOL ANS


ETTTEER UTBEDRING
AMALIENBORG
PER CHR. HOEL VEI ADV. ODD KALSNES
UTBEDRING AV NEDRE SKØYEN VEI 18
PLAN AV KJELLERETASJE
MYRHOL ANS

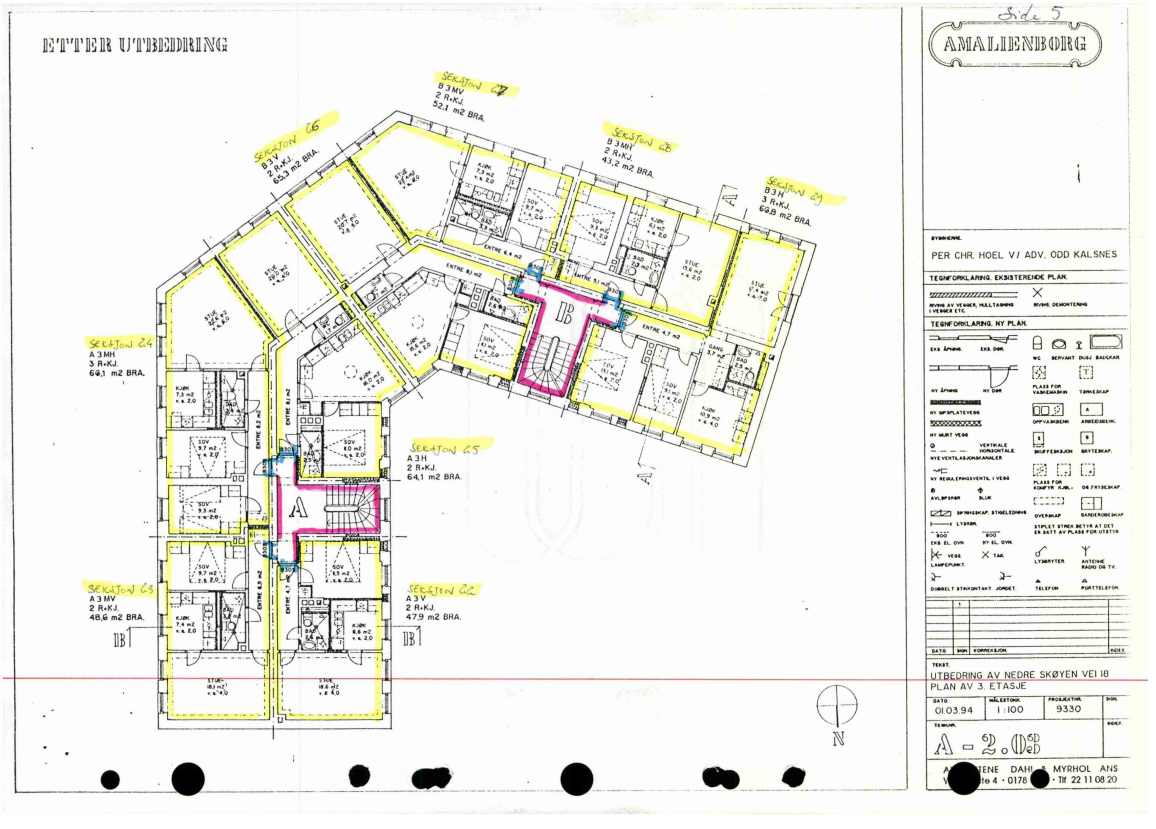

ETTTER UTBEDRING
Seksjon 10
B/V/KJ
2 RoM
64.0 m2 BRA
Seksjon 11
B/V/KJ
2 RoM
64.0 m2 BRA
Seksjon 8
A2 M/KJ
2 R+KJ
50.7 m2 BRA
Seksjon 7
A1 M/V
2 R+KJ
47.3 M2 BRA
Seksjon 6
A1 M/V
2 R+KJ
46.8 m2 BRA
Seksjon 9
A1H
2 R+KJ
63.3 m2 BRA
Seksjon 5
B/V/KJ
2 RoM
46.6 m2 BRA
Seksjon 4
B/V/KJ
2 RoM
47.3 m2 BRA
AMALIENBORG
PER CHR. HOEL VJ ADV. ODD KALSNES
UTBEDRING AV NEDRE SKØYEN VEI 18
PLAN AV 1 ETASJE
01.03.94
1:100
9330
A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS


ETTTER UTBEDRING
Seksjon 16
A2 M/KJ
3 R+KJ
64.9 m2 BRA
Seksjon 15
A2 M/V
2 R+KJ
47.3 m2 BRA
Seksjon 18
B/V/KJ
3 RoM
64.0 m2 BRA
Seksjon 19
B/V/KJ
3 RoM
63.0 m2 BRA
Seksjon 14
A1 M/V
2 R+KJ
46.8 m2 BRA
Seksjon 17
A1H
2 R+KJ
63.3 m2 BRA
Seksjon 20
B/V/KJ
3 RoM
42.2 m2 BRA
Seksjon 21
B/V/KJ
3 RoM
64.9 m2 BRA
AMALIENBORG
PER CHR. HOEL VJ ADV. ODD KALSNES
UTBEDRING AV NEDRE SKØYEN VEI 18
PLAN AV 2 ETASJE
01.03.94
1:100
9330
A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS

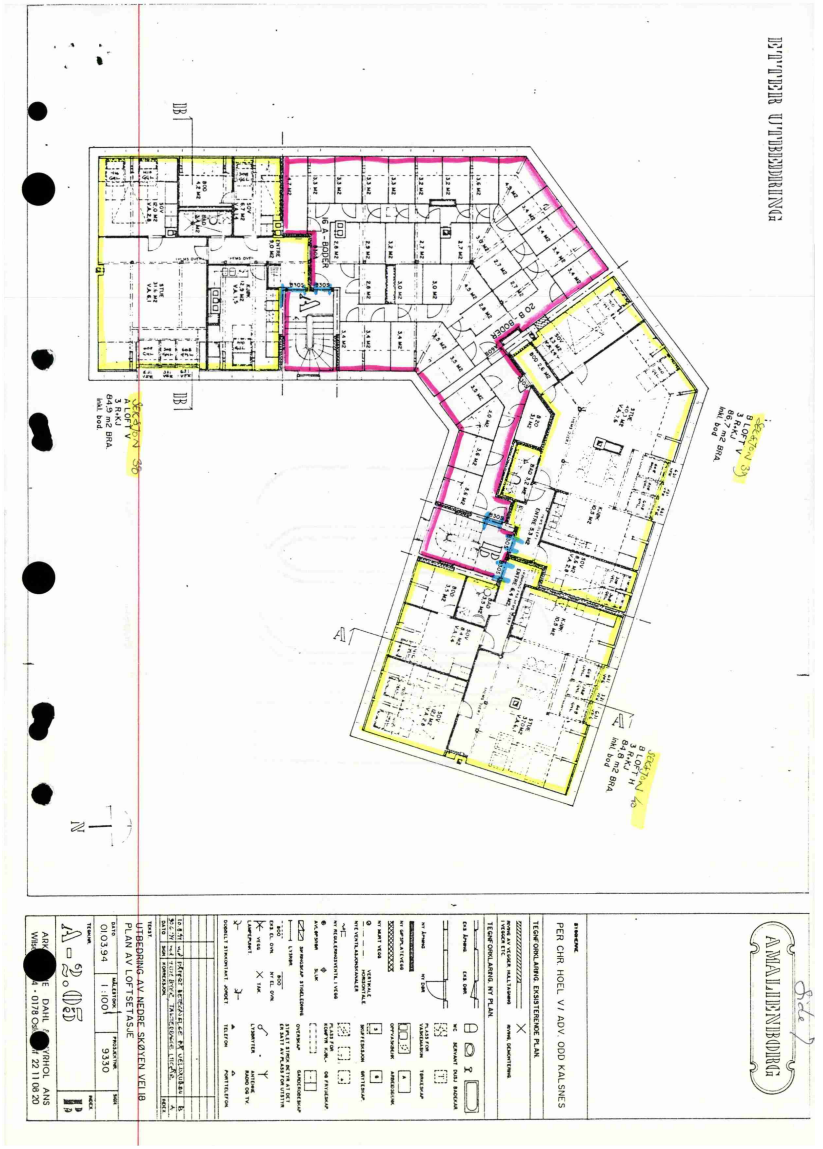
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/63350/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/63350/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/63350/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 09:27



Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Gamle Riksvei 75C
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.06.2024
	202456288 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	NEDRE SKØYEN VEI 18A	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	THOMAS ØVERLAND HANEBORG	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nedre Skøyen vei 18 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av teglpipe, mottatt 17.06.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456288			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
THOMAS ØVERLAND HANEBORG, NEDRE SKØYEN VEI 18 A, 0276 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VIKEN INDUSTRIER AS
c/o JH Forvalter AS, Postboks 433 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 10.09.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202001685-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marit Vagstein | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18A	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	ELLEN THERESE RASMUSSEN	Adresse:	NEDRE SKØYEN VEI 18 A, 0276 OSLO
Søker:	VIKEN INDUSTRIER AS	Adresse:	c/o JH Forvalter AS, Postboks 433 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nedre Skøyen vei 18 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til bolig og innsetting av takvindu mottatt 09.09.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001685			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A-20-011-001	23.01.2020	1/12
Fasade øst	A-20-07-004	23.01.2020	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Anne Marit Vagstein - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
ELLEN THERESE RASMUSSEN, NEDRE SKØYEN VEI 18 A, 0276 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 09 MAI 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199906588-25 Saksbeh: Erlend Ullestad Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	AS LOKE-BO vOdd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det søkes om oppføring av boligblokk med 32 leiligheter. Parkering i underetasje og kjeller. Brukesareal (BRA) over terreng 2.032 kvm, BRA under terreng 881 kvm.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 05.05.2000, kontrollplan for prosjektering, utomhusplan (stemplet nr. 11), og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-3722 med hensyn til regulert grense for bebyggelse, reguleringsbestemmelsenes § 3 mht. gesimshøyde (heishus) og tilbaketrekking av øverste etasje samt reg. best. § 4 mht. maksimum BRA.

Alle naboer er varslet. Det foreligger protest/bemerkning til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Det søkes om oppføring av boligblokk med 5 etasjer over terreng, 1 etasje delvis under terreng samt kjeller. Nybygget inneholder 32 leiligheter, herav 8 stk. 3-roms og 24 stk. 2-roms. Parkering i underetasje og kjeller. Brukesareal (BRA) over terreng 2.032 kvm, BRA under terreng 881 kvm.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringplan S-3722 med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 21.04.1999.

Byggetomten:
Byggetomten ligger vest for Nedre Skøyen vei, nord for eksisterende bygård Amalienborg. Tomten heller svakt mot vest. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og får avkjørsel til Nedre Skøyen vei.

Før det gis igangsettingstillatelse må det foretas målinger av radonstråling på tomten.

Estetiske krav:
Etter Plan- og bygningsetatens vurdering oppfyller nybygget de krav plan- og bygningslovgivningen stiller til estetisk utforming.

Nybygget har flatt tak, mens den gamle bygården på Amalienborg har flatt tak. Dette er etter PBEs mening riktig for å tydelig markere hva som er nytt og hva som er gammelt. Bygningene ligger fritt, slik at den gamle bygningen fortsatt vil oppleves som en markant frittliggende bygning.Det to byggene vil skape en positiv kontrast til hverandre.

Nybyggets proporsjoner oppleves som riktige. Tilbaketrekking av balkonger og av øverste etasje, samt svalgangen mot nord, gir fasadene dybde. Fasadene oppleves samtidig som ryddige og med god symmetri. Fasade mot øst kan likevel virke massiv og tung siden det ikke er vinduer i her. Vinduer i trapperommet mot øst bør etter PBEs mening vurderes, det vil også gi dagslys i trapperommet.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som maksimum gesimshøyde fastsettes til cote + 21,60. Maksimal gesimshøyde er i dette tilfelle topp av tak i øverste etasje. Heishus tillates oppført til maksimal høyde cote + 22,80. Bortsett fra heishuset tillates kun piper over cote + 21,60.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde.Blokken må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatte høydeplasseringer. Påvisning med høydeplassering skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett med unntak av følgende fagmområder som det ikke er søkt om ansvarsrett for:

-PRO/KRP 222.2 bygningsfysisk prosjektering og kontroll av prosjektering.
-PRO/KPR 223.2 lydteknisk prosjektering og kontroll av prosjektering
-PRO/KPR 230.2 prosjektering av bygningers bæreevne og kontroll av prosjektering
-PRO/KPR 311.2 prosjektering av sanitæranlegg og kontroll av prosjektering

-PRO/KPR 360.2 prosjektering av ventilasjonsanlegg og kontroll av prosjektering

Dersom det viser seg at det er behov for å gjennomføre tiltak mot radon må det i tillegg søkes om ansvarsrett for PRO/KPR 240.2, prosjektering av tiltak mot radon i bygninger.

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent med følgende endringer :
- Det fremgår ikke av kontrollplanen at det er prosjektert for PRO 230.2 (bygningers bæreevne).

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn revidert kontrollplan for prosjektering der det fremgår at det er prosjektert for PRO 230.2, og eventuelt for PRO 240.2 (radon).

Det må også sendes inn søknader om ansvarsretter for fagområdene som er nevnt over.

Protester/bemerkninger:
I brev av 04.02.2000 har Mads Peder Solem, Nedre Skøyen vei 18A, kommentarer:

1. Balkonger, vinduer etc. er ikke målsatt på tegningene, det er vanskelig å gjøre seg opp en mening om størrelsen på disse.

2. Det er vist 31 p-plasser i garasjeanlegget, dette er ikke i samsvar med parkeringsnormen for ytre by.

3. Uteareálene er ikke målsatt, tegningene er ikke egnet til å beregne totalt uteareal.

4. Støttemur i bakgård, mellom nybygg og eksisterende bygg, må ikke bli så høy at den blir til sjenanse for beboerne.

5. Det fremgår ikke av tegningene hvor støyskjermer skal plasseres eller hvordan disse skal utformes.

I brev av 08.03.2000 kommenterer Solem i tillegg:

6. Utendørs parkeringsplasser sør på tomten er ikke tegnet inn korrekt i forhold til eksisterende trær. Det lar seg ikke gjøre å plassere 15 p-plasser her uten å felle eksisterende trær.

7. Byggesøknaden viser ikke hvilken farge nybygget vil få. Det er viktig at nybygget får en lys farge for å gjøre bakgården lys. Dette bør nevnes eksplisitt i en eventuell rammetillatelse.

8. I en eventuell rammetillatelse bør det stå at det skal tas hensyn til eksisterende beboere i byggeperioden.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester/bemerkninger:
PBE har følgende kommentarer til Solems bemerkninger:

1. De innsendte tegninger er fagmessig utført i målestokk 1:100. Størrelse på balkonger og vinduer fremgår av plan- og fasadetegningene.

2. I parkeringsnormen for Oslo er det for boligbygg av denne typen fastsatt en byggenorm på 1,1 p-plass pr. 3- roms leilighet og 0,9 p-plasser for 2-roms leiligheter, dvs. 31 plasser i dette tilfellet. Etter planleggingsnormen skal det i tillegg avsettes 0,2 p-plasser pr. leilighet for dekning av fremtidig økning av parkeringsbehovet. I dette tilfellet er det ikke rom for utvidelse av boligarealet fordi nybygget medfører maksimal utnyttelse i forhold til det reguleringsplanen bestemmer, både i henhold til byggegrense, byggehøyde og bruksareal. Det kreves derfor ikke at planleggingsnormen skal oppfylles for dette byggetiltaket. Antall parkeringsplasser er i samsvar med parkeringsnormen.

For øvrig er antallet parkeringsplasser som er tegnet inn i samsvar med forarbeidene til reguleringsplanen.

3. Utomhusplanen (tegning nr. 11) er tegnet i målestokk 1:200. Uteareálene er merket. Tegningene er fagmessig utført og i samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 6.

4. Høyde på støttemur fremgår ikke av utomhusplan eller snitt. Imidlertid fremgår det at det er liten variasjon mellom terrengnivået på begge sider av muren.

5. Støyskjermer er ikke tydelig tegnet inn på utomhusplanen. Plan- og bygningsetaten krever at frittstående kontruksjoner (f.eks. støyskjermer) byggemeldes særskilt, dvs. at det i dette tilfellet må sendes inn egen byggesøknad for støyskjermen. Naboer skal varsles i forbindelse med byggesøknad for støyskjerm.

   Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn detaljert plan før støyskjerming av eiendommen. Alle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

6. Antall parkeringsplasser som på utomhusplanen er tegnet inn sør på tomten er i samsvar med reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten har ikke foretatt oppmålinger av eksisterende trær på tomten, dersom det viser seg at det ikke er plass til 15 parkeringsplasser slik som vist på utomhusplanen, skal det sendes inn revidert utomhusplan, der det vises hvordan parkeringsplassene tilpasses trærne.

7. Farge på nybygget er ikke regulert i reguleringsplanen. Plan- og bygningsetatens forutsetter imidlertid at byggets farge blir i samsvar med plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 ("skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret").

8. Plan- og bygningsetaten har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette bestemmelser for entreprenørers arbeidsrutiner eller arbeidstider, men vil oppfordre samordner for utførelsen til å legge opp arbeidet slik at eksisterende beboere blir minst mulig berørt av byggetiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:
Samferdselsetaten har 24.11.1999 godkjent avkjørselsplan.

Byantikvaren har i brev av 12.01.2000 ingen bemerkninger i saken.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-3722 med hensyn til regulert grense for bebyggelse, reguleringsbestemmelsenes § 3 med hensyn til gesimshøyde (heishus) og tilbaketrekking av øverste etasje samt reg. best. § 4 mht. maksimum BRA.

Den omsøkte bygningen er identisk med bygningen som lå til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene, dette fremgår tydelig av forarbeidene til reguleringsplanen.

Bygningens beliggenhet og bebygde areal er ikke endret i forhold til reguleringsforarbeidene. Likevel bryter bygningen byggegrensen i nordvest. Årsaken til at bygningen likevel delvis bryter grense for bebyggelse er trolig tidspress ved ferdigstillelse av plan slik at unøyaktigheter på kartet for byggegrensen ikke ble oppdaget og korrigert. Det gis derfor dispensasjon fra regulert grense for bebyggelse.

Reguleringsbestemmelsenes § 3 fastsetter maksimal gesimshøyde til + cote 21,70, over dette tillates kun piper. På de innsendte tegningene ligger taket på heishuset på cote + 22,80. Når man sammenligner de innsendte tegningene med tegningene av bygget som ligger til grunn for reguleringplanen fremgår det tydelig at heishusets tak hele tiden er ment å gå til cote + 22,80. Det gis derfor dispenasjon til å føre heishuset opp til cote + 22,80.

Videre fastsetter reguleringsbestemmelsenes § 3 at øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter. Igjen sammenligner vi tegninger og ser at det er samsvar, tilbaketrekking av øverste etasje er i identisk med forarbeidene til reguleringsplanen. Det gis derfor dispenasjon til fra reg. best. § 3 mht tilbaketrekking av øverste etasje.

Reguleringsbestemmelsenes § 4 fastsetter maksimum bruksareal (BRA) til 2.035 kvm. Nybyggets BRA er 2.913 kvm, herav 2.032 kvm over bakken og 881 kvm under bakken. I reguleringsbestemmelsene skulle det stått "maksimum BRA 2.035 kvm under bakken". Bygningen er i den samme som lå til grunn for reguleringsplanen, og intensjonen bak planen er dermed ivaretatt. Det gis herved dispensajon fra reg. best. § 4 mht. maksimum BRA.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

2. Det må dokumenteres at det er foretatt radonmålinger på tomten. Dersom det er behov for tiltak mot radonstråling må det sendes inn revidert kontrollplan for prosjektering.

3. Det må sendes inn søknader om ansvarsrett for fagområdene:
   - -PRO/KRP 222.2, bygningsfysisk prosjektering og kontroll av prosjektering.
   - -PRO/KPR 223.2, lydteknisk prosjektering og kontroll av prosjektering
   - -PRO/KPR 230.2, prosjektering av bygningers bæreevne og kontroll av prosjektering
   - -PRO/KPR 311.2, prosjektering av sanitæranlegg og kontroll av prosjektering
   - -PRO/KPR 360.2, prosjektering av ventilasjonsanlegg og kontroll av prosjektering
   - -Evt. også PRO/KPR 240.2, prosjektering av tiltak mot radon i bygninger

   Videre må det sendes inn revidert kontrollplan for prosjektering der det fremgår at det er prosjektert for PRO 230.2 (bæreevne), og eventuelt også for PRO 240.2 (radon).

4. Det må sendes inn detaljert plan for støybeskyttelse. Det må sendes inn egen byggesøknad for selve støyskjermen. Alle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Nils Hjermann
seksjonsleder

Erlend Ullestad
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Mads Peder Solem, Nedre Skøyen vei 18A, 0275 OSLO

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

12 JULI 2000

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199906588-29 Saksbeh: Erlend Ullestad | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	AS LOKE-BO vOdd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ANMODNING OM TILKNYTNING TIL FJERNVARME

Vi viser til rammetillatelse gitt for oppføring av boligblokk i Nedre Skøyen vei 18.

Plan- og bygningsetaten skulle før rammetillatelsen ble gitt Viken Energinett anledning til å uttale seg om søknaden. Dette ble ved en feil fra vår side ikke gjort.

I ettertid har Viken Energinett blitt oppmerksomme på prosjektet og sendt et brev til PBE der de ber om at vi pålegger tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, se vedlagte kopi. Dessverre har ikke PBE anledning til å komme med krav etter at rammetillatelse er gitt, vi kan derfor ikke kreve at boligblokken tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Vi vil likevel på det sterkeste anmode om at blokken kobles til fjernvarmeanlegg, og oppfordrer dere til å ta kontakt med Tormod Kvarme hos Viken Energinett, tfl. 22 43 50 00.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Erlend Ullestad
saksbehandler

Kopi til: Viken Energinett, v/Tormod Kvarme, PB 2468 Solli, 0202 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Haugland VVS AS
Elias Smithsvei 10
1337 SANDVIKA

KOPI

Dato: 31 AUG. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199906588-32 Saksbeh: Erlend Ullestad | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	AS LOKE-BO vOdd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRITAK FRA TILKNYTNING TIL FJERNVARME

Vi viser til Deres søknad om fritak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for Nedre Skøyenvei 18.

Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg skal avgjøres av Plan- og bygningsetaten (PBE). Fjernvarme er imidlertid et fagområde Viken Energinett har bedre kjennskap til. PBE støtter seg derfor til Viken Energinett i slike saker.

I dette tilfellet har vi konferert med Viken Energinett, som anbefaler at det ikke gis fritak fra tilknytningsplikten. Den aktuelle eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, med kort avstand til fjernvarmenettet, og er godt egnet for tilknytning til fjernvarme.

På dette grunnlaget avslås søknad om fritak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28, jfr. plan- og bygningslovens § 15. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Erlend Ullestad
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Arkitektene Dahl & Myrhol ANS, Wilses gate 4, 0178 OSLO
Viken Energinett, v/Thormod Kvarme, Sommerogaten 1, 0202 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 21 SEPT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199906588-37 Saksbeh: Bjørn Meling **Oppgis alltid ved henvendelse** | Arkivkode:

Byggeplass:	PLATÅVEIEN 20	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	AS LOKE-BO v/ Odd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.09.00 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 09.05.00 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Påvisning

For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Liv Zimmermann
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner.
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Bauer&Bech AS
Sverres gate 4
0652 OSLO

Dato: 05 OKT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199906588-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18	Eiendom:	3/48
Tiltakshaver:	AS LOKE-BO v/ Odd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Det vises i den forbindelse til etatens brev datert 03.10.2001. Gjenstående arbeider skal være utført innen medio 2002.

Når det gjelder KUT849.3 som Mercur AS har søkt- og fått ansvarsrett på, opplyser foretaket at det ikke er de som har utført /kontrollert arbeidene på denne koden. Mercur AS opplyser at det er Viken energi AS som har utført- og kontrollert disse arbeidene. Skifte av ansvarshavende skal meldes etaten. Ny ansvarshavende skal godkjennes. Vi må be om en klargjøring her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Amalienborg boligsameie
v/ Berg & Wulfsberg eiendom AS
Kristian Augusts gate 13
0164 OSLO

Dato: 07.04.2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199906588-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Renate Mikalsen | Arkivkode: 531

ADRESSEVEDTAK

Etter Delingsloven av 23. juni 1978 med forskrifter.
Gnr. 3 bnr. 48.

Adressering av ny bebyggelse i Nedre Skøyens vei 18.

I medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter, hvor det bl.a. heter i pkt. 15.4 "Alle bygninger/innganger i bygninger som det er aktuelt å finne fram til for besøkende, drosjer, distribusjonstjeneste, ambulansetjeneste, postverk, televerk og lignende skal tildeles offisiell adresse i de områder adressering gjennomføres."

Gnr. 3 bnr. 48 **Ny boligblokk** **Nr. 20 Nedre Skøyen vei**

Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Inghild L. Andersen
avdelingsleder

Renate Mikalsen
saksbehandler

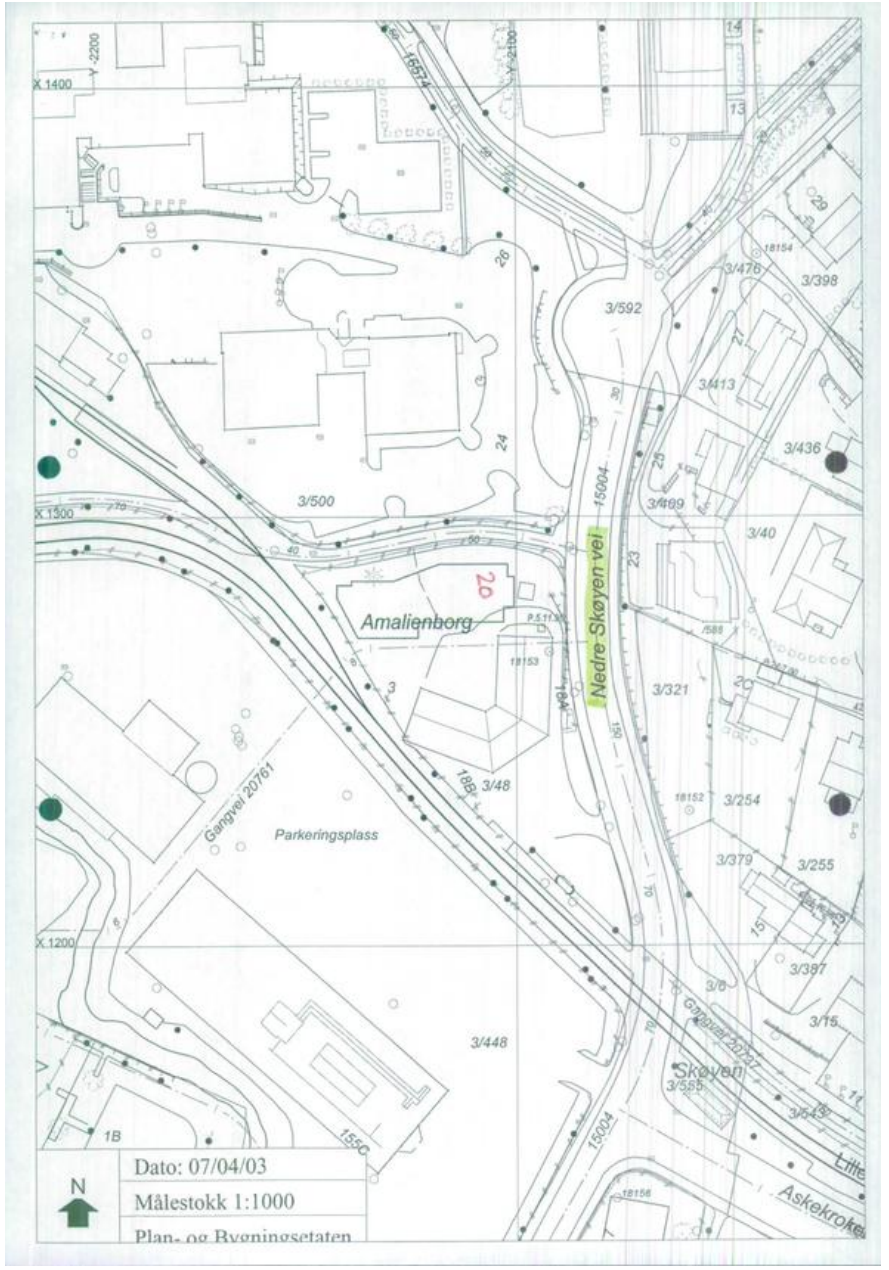
Vedlegg:
Kartkopi.
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 05 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199906588-65 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	AS LOKE-BO v/ Odd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Deres søknad av 01.09.2004 er godkjent. Tillatelsen gjelder en del mindre vesentlige endringer av tidligere godkjent utomhusplan, parkeringsplass.

Det foreligger ingen bemerkninger til endringssøknaden fra naboer/gjenboere. Tidligere protester fra advokat Ulrik Hegnar og advokatfirmaet Haavind Vislie på vegne av Amalienborg Boligsameie er tatt med siden sameiet er part i saken.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93 litra a) og j). Revidert utomhusplan, påført vårt stempel nr. 26, er godkjent. Tegning med stempel nr. 11, utgår.

Ansvarlig kontrollerende må bekrefte at tiltaket er utført i samsvar med lov, forskrift og gitt tillatelse.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt 28.11.94, med endringer vedtatt 15.11.95.

Endringssøknaden:
Søknaden omfatter en del mindre vesentlige endringer av utomhusplanen, grusbelegg i stedet for heller, redusert nyplanting og endret utforming av parkeringsplass mot syd.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen bemerkninger fra naboer/gjenboere. Tidligere protester fra Amalienborg Boligsameie v/advokat Ulrik Hegnar og advokatfirmaet Haavind Vislie dreier seg i hovedsak om manglende oppfyllelse av kjøpekontrakten, idet man mener at tidligere tiltakshaver er forpliktet til å ferdigstille utomhusanlegget i henhold til godkjent plan. Kommunen blir også advart mot å godkjenne endringer hvis det fører til redusert omfang eller kvalitet av forutsatt utomhusplan.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ved bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygd at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, og for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov. Ifølge reguleringsplanen skal det sammen med søknad om byggetiltak utarbeides utomhusplan som viser parkeringsplasser, oppholdsareal, materialbruk og detaljering mellom forskjellige areal. Alle leiligheter skal sikres en naturlig atkomst til felles uteareal.

Kommunen skal ellers se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at endringen kommer i strid med noen av disse bestemmelsene og ser derfor ingen grunn til å avslå søknaden. Krav til sikkerhet, miljø og brukbarhet (TEK) forutsettes ivaretatt.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Karen Marie Glad Visnes
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjent tegning (utomhusplan)
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
B & W Eiendom AS v/advokat Ulrik Hegnar, Kristian Augusts gate 13, 0164 OSLO
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS, Postboks 359 Sentrum, 0101 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bauer & Bech A/S
Sverres gate 4
0652 OSLO

03 NOV. 2004

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199906588-71 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	AS LOKE-BO v/ Odd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - NEDRE SKØYEN VEI 18

Jfr. plan- og bygningslovens § 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) Kap IX, § 34.

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller endret, og eventuelt nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må ny ferdigattest utstedes etter sluttkontroll av det rettede tiltaket.

Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Katja Beer
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS, Wilses gate 4, 0178, OSLO
AS LOKE-BO v/Odd Kalsnes, Postboks 3234 Elisenberg, 0208, OSLO
Amalienborg Boligsameie, Nedre Skøyenvei 18A, 0275, OSLO
Advokatfirmaet Haavind Vislie DA, Postboks 359 Sentrum, 0101, OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0246/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Skøyen vei 18A 0276 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 48, snr 38 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no