

Nedre Skøyen vei 18B



Velkommen til

Nedre Skøyen vei 18B



Salgsoppgaven produsert 16. juli 2025

Tilbaketrukket på Skøyen

Attraktiv & lys 2-roms med klassiske detaljer & 3M takhøyde. Oppgradert 2025. Lave FK. V.vann & internett inkl. P-Plass*

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	58 664,-
Omkostninger	122 800,-
Totalpris	4 981 464,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 979,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890

Megler	Maximillian Waldø-Jensen
Telefon	476 02 014
E-post	m.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nedre Skøyen vei 18B! Her får du en meget attraktiv og klassisk 2-roms beliggende skjermet til i et populært boligområde på Skøyen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med luftig rom og god standard. Her bor du i en klassisk, vakker bygård med grønn og hyggelig bakgård. P-plass leie etter liste.

- Høydepunkter:
- -42 kvm BRA-i 2-roms
- -Oppgradert i 2025
- -Varmefolie i gulv
- -Varmtvann og internett inkludert i FK
- -Lave f.kost
- -Effektiv og god planløsning
- -P-plass etter venteliste (150 kr i mnd)
- -Godt utleieobjekt
- -Felles takterrasse og koselig opparbeidet bakgård med sittegrupper og grill
- -Loft og kjeller bod + Sykkelbod
- -Populært sameie
- -Umiddelbar nærhet til off.komm, flotte turområder, service-og forretningstilbud, Sjølyst marina, bading i Bestumkilen/Bygdøy

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	49 kvm

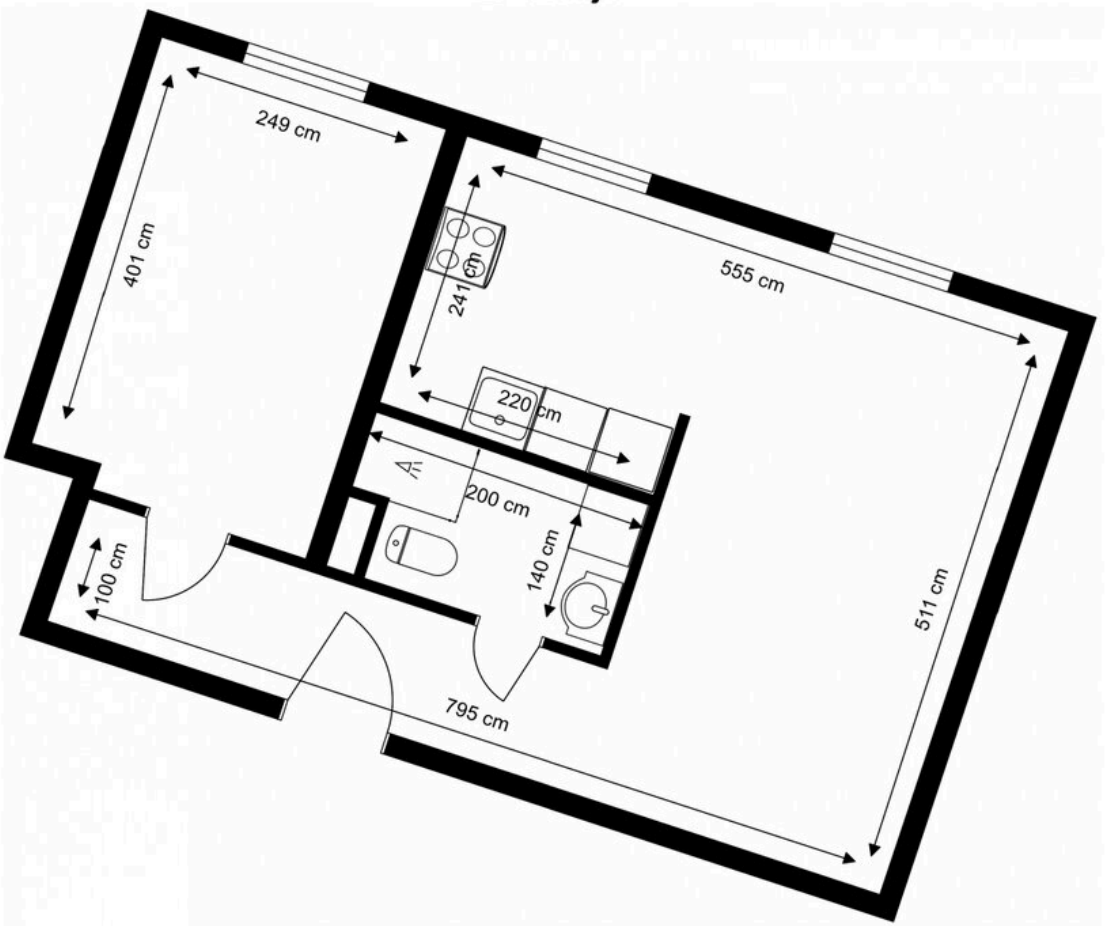
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 42 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftbod
Total BRA: 2 kvm.

Skøyenveien 18b
2. etasje



Forklaring av bilde/rommet















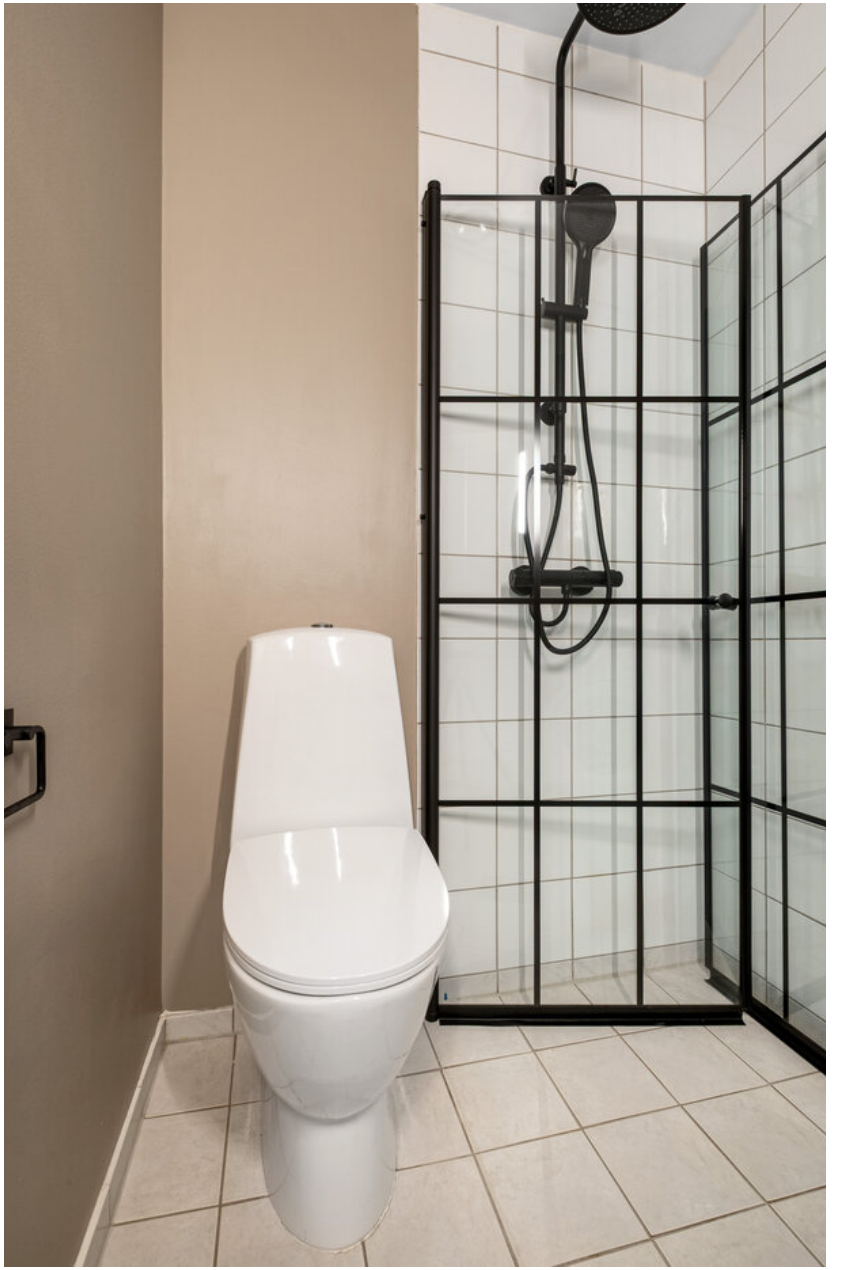









ANTISTAIN
TECHNOLOGY
Hotpoint
Ariston








FCC












MASCHMANNS
MATMARKED
M
DRY AGED
T-BONE
CÔTE DE BOEUF
TOMAHAWK
ENTRECÔTE
YTREFILET
GULLKJØTT
GALICIAN BLOND


SATS
HOFFSVEIEN 10
KUNDE
P



Informasjon

Nedre Skøyen vei 18B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0361/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nedre Skøyen vei 18B, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 48, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fred August Frydenberg

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
58 664,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 858 664,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 981 464,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 994 164,- (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
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad og soverom

Total BRA: 42 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftbod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom

Loftbod
Kjellerbod
Sykkelbod
P-plass etter liste

Takhøyder:
Entre: 240cm
Stue: 300cm
Kjøkken: 300cm
Bad: 240cm
Soverom: 290

Standard

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser i dusjsone, malte flater i øvrige rom.
Tak/Himling: Malte flater

Oppgraderinger:
2025: Malt overflater på badet, byttet dusjdører, blandebatteri og dusj
2025: Åpning av vegg mellom stue og kjøkken
2025: Ny ventilator på kjøkken, ny komfyr, malte fronter

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:
-Overflate vegger og himling: TG2 gis grunnet alder og observasjoner av riss og misfarging i flisfuger på bad. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
-Overflate gulv: TG2 gis grunnet hulrom under flis. Nivåforskjell fra topp sluk mot underkant dørterskel er vurdert til å ikke tilfredsstille krav om fall.
-Det er kun kullfilter på kjøkken og ikke separat avtrekk fra rommet. Plastbelagte kobberør er vurdert til å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Krever jevnlig oppfølging. TG2 gis grunnet avtrekk og alder.
-Andre rom: Det er registrert 20mm skjevhet på 200cm i stue. Generell ujevnheter og knirk i gulv.
-Vinduer og ytterdører: Vinduer har overskredet halvparten av forventet levetid, gis TG2 grunnet alder.
-WC og innvendige vann- og avløpsrør: Plassering av stoppekraner er ikke lett

tilgjengelig. Liten dimensjon på avløp. Antatt alder på vann- og avløpsrør er overskredet halvparten av forventet levetid.
-Ventilasjon: Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Membran, tettesjiktet og sluk: Membran har overskredet forventet levetid, det er derfor usikker restlevetid på tettesjikt. Rommets lekkasjesikkerhet bør fornyes.

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

Parkering

Det er totalt 19 utendørs biloppstillingsplasser som er opparbeidet syd på eiendommen i tilknytning til Nedre Skøyen vei 18. Biloppstillingsplassene disponeres i sin helhet av eiere av seksjonsnummer 1-38, og fordeles etter ansiennitet blant beboerne. Ved tildeling av parkeringsplass tilkommer det en kostnad på kr. 150,- pr mnd.

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

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malt, byttet dusjdører, blandebatteri og dusj. Vegg mellom stue er tatt ned av faglært. Fronter på kjøkken
er malt. Ny komfyr og avtrekksvifte.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe setningsskader, men ikke mer å forvente gitt byggets alder

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?
Ja
Beskriv: Fornebubanen

Bygningssakkyndig

Lasse Knutsen

Byggemåte

Klassisk bygård over fem etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av naturstein, teglstein og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger med pusset og spekket teglstein. Saltak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

Innbo og løsøre

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

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovn på soverom. Varmefolie i gulv og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 979,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

Pr. dags dato:
Felleskostnader 2 810,00
Fiber 169,00

Hvis du disponerer parkering koster det kr 150 per mnd ekstra.

Felleskostnadene for Nedre Skøyen vei 18 økte med 10 % fra 01.01.2025

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 126 281,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 505 122,- 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.

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 xxx er det ikke planlagt ekstraordinær kapitalinnkreving fra beboerne.
Vedlikeholdsplan kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

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 Eierskifte

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 58 664,-pr. 19.06.2025

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.

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 90537077483
Restsaldo: 58 663,85
Kapitalkostnader:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58 663,85,-, pr. 19.06.2025

Fellesformue

Kr 5 390,- pr. 31.12.2024

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)
Tomten ligger på Skøyen med umiddelbar nærhet til kollektiv transport. Parkeringsplasser utenfor bygningsdel. Tomt opparbeidet med busker, trær, sittegrupper og asfalterte internveier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nedre Skøyen vei 18 ligger sentralt plassert på Skøyen med kort vei til det meste Oslo kan tilby. Området er ettertraktet, populært og barnevennlig. Hoffsbekken bidrar til å gjøre fellesområdene til en grønn oase. Boligen har også kort gangavstand til den Engelske Park(Skøyenparken) og Frognerparken. Sistnevnte er med sine 467 mål er den klart største parken i Oslos indre by. Parken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, mens i øst ligger populære Frognerbadet og Frogner stadion. Bygdøy ligger også i gangavstand med flott turterreng og fine badeplasser.

Av treningssentre i nærheten kan det nevnes at SATS og EVO er kun få minutters gange unna. Langs Frognerstranda, Bygdøy og utover mot Fornebu, finner flere flotte kyststier, badestrender og spennende steder og utforske. Flott Sykkelvei fra Skøyen til Aker Brygge, eller fra Skøyen til Sandvika i motsatt retning. Karenslyst allé på Skøyen fremstår som en av byens mest ekspanderende og populære gater med et rikt og spennende utvalg av mote, interiør, kafé/restaurant, etc. Her finner du Kanelsnurren, Baker Hansen, Joe & The Juice, Tårnhuset, samt mateventyret Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked med bakeri og pizzeria. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Coop og Meny. Ellers er det et rikt utvalg av hyggelig kafeer og butikker m.m.

Området byr på fantastiske offentlig kommunikasjon muligheter med kort gangavstand til buss, trikk, tog og flytoget. Flere lokaltog og busslinjer stopper her med høy frekvens. Skøyen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, hvor det er god infrastruktur tilrettelagt for vei, trikk og tog. Flytoget tar deg eksempelvis fra Skøyen til Gardermoen på 32 minutter. Trikken og bussen tar deg inn til sentrum på kort tid. 20 og 31 bussen er rett ved og det er kort vei til holdeplass for 13-trikken. Flere bysykkelstativer finner du også i nærheten.

Nærområdet har flere ulike barnehager innen gangavstand, mens vi finner Skøyen skole som nærmeste barneskole ca. 1 km unna som kan nås uten å krysse veien. Dette gjør Skøyen til et perfekt boområde for deg som vil bo sentralt, men allikevel i naturskjønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for støyskjerm mot trikkeskinne datert 15.04.2004
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 28.02.2023

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 01.03.1994. Hjemmelshaver har åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken, dette er avvik fra godkjente byggetegninger. Hjemmelshaver informerer om at det er fagkyndige som har gjort arbeidet.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:
Hoffsveien 9 - Oppføring av Skøyen stasjon - Fornebubanen
Saksnummer 202462364

Nedre Skøyen vei 24 - 26 -Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner
Saksnummer 201806338 - Reguleringssak
Mottatt sak 07.05.2018

Amalies Hage
Nordr har kjøpt Nedre Skøyenvei 24-26 i Oslo. Her planlegger omkring 190 nye boliger.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke + digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 113 618,- 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 20. juli 2025

Ansvarlig megler

Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Nedre Skøyen vei 18B

Nedre Skøyen vei 18B

Nabolaget Skøyen - vurdert av 184 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	

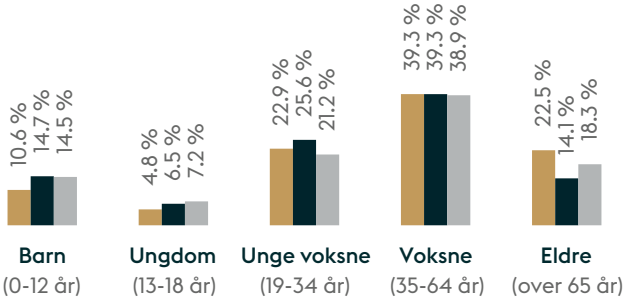
Offentlig transport

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

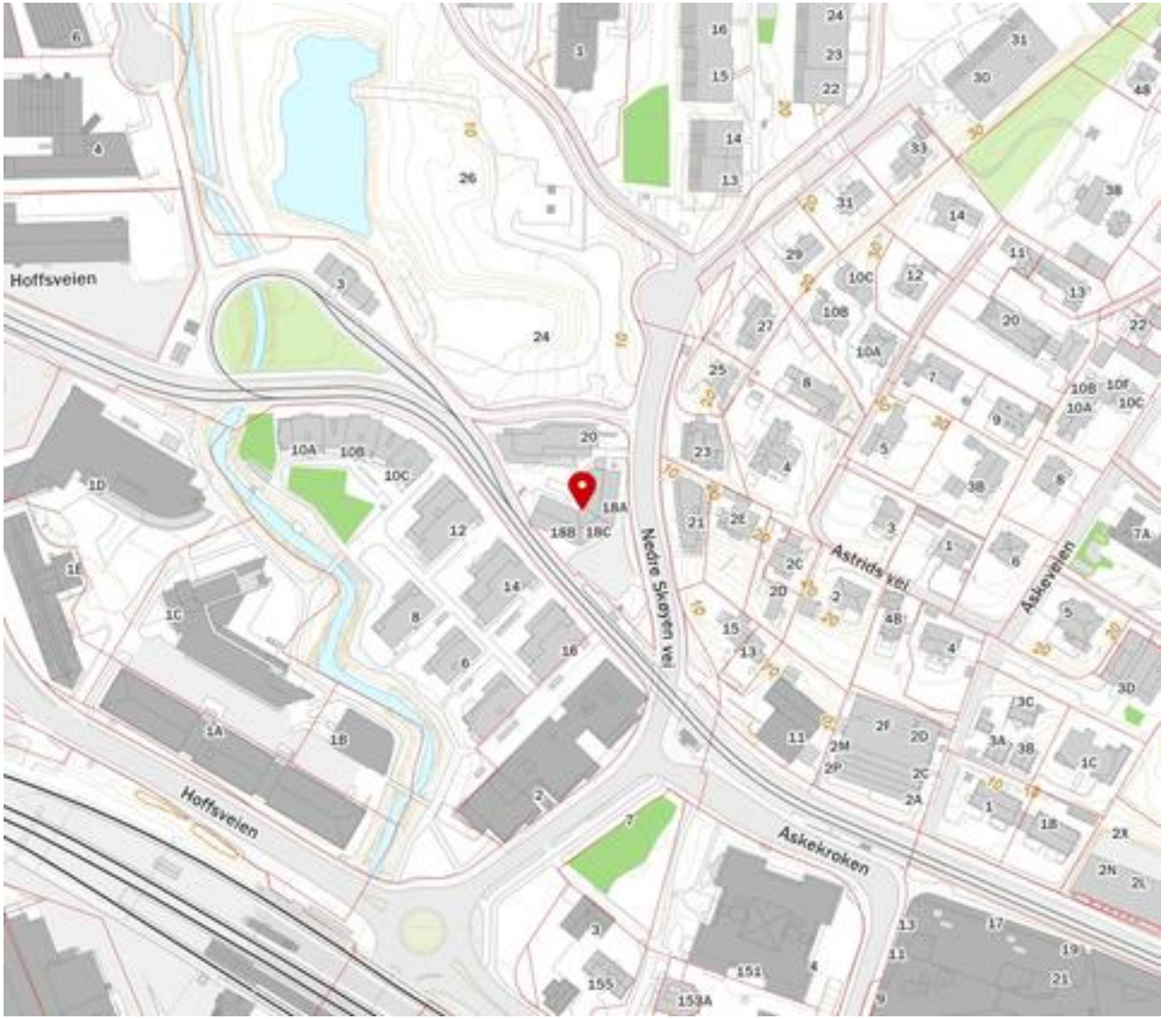
«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Nedre Skøyen vei 18b
0276 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Lasse Knutsen
Dato: 14/07/2025

Drammensveien 50D
Oslo 0271
94828887
lasse-knu@outlook.com

Oslo Boligtakst AS

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.

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.

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:	Fred Frydenberg
Seksjonsnummer:	20
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1890
Tomt:	3281 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fred August Frydenberg
Befaringsdato:	03.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger på Skøyen med umiddelbar nærhet til kollektiv transport. Parkeringsplasser utenfor bygningsdel. Tomt opparbeidet med busker, trær, sittegrupper og asfalterte internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Klassisk bygård over fem etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av naturstein, teglstein og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger med pusset og spekket teglstein. Saltak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasjer.
Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Adkomst til leilighet med trapp i felles oppgang.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmefolie i gulv og varmekabler på bad.

Takhøyder:
Entre: 240cm
Stue: 300cm
Kjøkken: 300cm
Bad: 240cm
Soverom: 290

Dette er mål tatt på ett punkt i hvert rom, høyder kan avvike.

DOKUMENTKONTROLL:
Propcloud.no
Hjemmelshavers opplysninger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

Vegger:
Fliser i dusjsone, malte flater i øvrige rom.

Tak/Himling:
Malte flater

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen vesentlige endringer som er blitt opplyst om.

FELLESKOSTNADER:
Ikke fremlagt

©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
Plan 3	42					
Bod på loft		2				
Bod i kjeller		5				
SUM BYGNING	42	7				
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Entre, stue, kjøkken, bad og soverom

BRA-e:
Bod i kjeller og bod på loft.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmåling er utført med laser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller eller loft tilhører leiligheten, eller om det er fellesareal med bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Ingen hindringer på befaringsdagen, møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Fred August Frydenberg

©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:

Lasse Knutsen

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

14/07/2025

Lasse Knutsen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det ble avduket noe hulrom bak flisene.
Fliser på vegger i dusjone, slett malte vegger, slett malt himling. Naturlig avtrekk i himling.

Bad med følgende utstyr:
- Servantinnredning
- Enkelservant med ett-greps armatur
- Dusj med svingbare dører
- Speilskap
- Frittstående toalett
- Vaskemasking

Overflatene fremstår i normalt god stand. Misfarging og riss i fuger og silikon på flis.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fall på gulv ble kontroller med laser, det er punktvis i rommet målt nivåforskjell på 10mm mot sluk.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en
enkelt funksjonstest av overflatene. Det ble oppdaget hulrom i flis mot terskel.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1996

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av plast med synlig membran under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme
måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder
og forventet gjenstående levetid.
Det er visuelt blitt sett etter fukt fra tilstøtende rom (inni kjøkkenskap med luke til konstruksjon), det ble ikke målt for høye verdier eller andre avvik.

©mstr.no

Merknader: Forventet levetid membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 1996
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.
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.

Det er ikke målt noe fukt i konstruksjonene. Knirk i gulv.
Kjøkken vurdert til å være fra mellom 2000-2010
- Hvite malte fronter
- Nedfelt kum
- Komfyr
- Integrert kombiskap
- Integrert oppvaskmaskin
- Laminat benkeplate
- Ventilator i overskap

Innredning med normal bruksslitasje ut fra alder.
Ventilator med kullfilter ikke koblet til avtrekk. Utblåsing i overskap
Komfyrvakt festet på ventilator.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp ved visuell besiktigelse.

Merknader: Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen bærer preg av normal bruksslitasje.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarging/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vinduer med to-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1994 og 1995.

Åpningsvinduer i kjøkken, stue og soverom.
Inngangsdør:
Massiv tredør med EI klasse 30, lydklasse 35dB
Det ble foretatt stikkprøve på vinduers funksjon, det ble ikke funnet avvik på vinduer.

Merknader: Forventet levetid for vinduer er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1996
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Plastbelagte kobberrør, ukjent alder.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløp.

Ingen skader observert på sanitærutstyret på befaringsdato.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normal stand ut fra alder.

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann funksjonstestet og fungerer etter hensikt.

Det er kun utført en enkel vurdering. Vann og avløpsrør er vurdert ut fra alder.

Merknader: Forventet levetid vann og avløpsrør: 50 år

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst
Det var sist inspisert i Uvisst
Det var rengjort i Uvisst
Anlegget ble sist fornyet i Uvisst
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Felles avtrekk for bygget. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Uvisst

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe i entre.
6 stk kurser som samsvarer med antall i kursoversikt
Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.
Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt for det elektriske anlegget.

Merknader: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Hjemmelshaver har åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken, dette er avvik fra godkjente byggetegninger.
Hjemmelshaver informerer om at det er fagkyndige som har gjort arbeidet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 1 Overflate vegger og himling

TG2 gis grunnet alder og observasjoner av riss og misfarging i flisfuger.
Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.

1.1.2 1 Overflate gulv

TG2 gis grunnet hulrom under flis. Nivåforskjell fra topp sluk mot underkant dørterskel er vurdert til å ikke tilfredsstille krav om fall.

2.1 1 1

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Plastbelagte kobberør er vurdert til å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Krever jevnlig oppfølging.
TG2 gis grunnet avtrekk og alder.

3.1 Andre rom

Det er registrert 20mm skjevhet på 200cm i stue. Generell ujevnheter og knirk i gulv.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer har overskredet halvparten av forventet levetid, gis TG2 grunnet alder.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Plassering av stoppekraner er ikke lett tilgjengelig.
Liten dimensjon på avløp.
Antatt alder på vann- og avløpsrør er overskredet halvparten av forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran har overskredet forventet levetid, det er derfor usikker restlevetid på tettesjikt. Rommets lekkasjesikkerhet bør fornyes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frydenberg, Fred August	9578-5999-4-3794063	2025-06-25 13:36:56

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
25. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0361/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Skøyen vei 18B, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Fred August Frydenberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Malt, byttet dusjdører, blandebatteri og dusj. Vegg mellom stue er tatt ned av faglært. Fronter på kjøkken er malt. Ny komfyr og avtrekksvifte.

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

Eventuell kommentar: Ikke i mitt eierskap

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

Eventuell kommentar: Ikke i mitt eierskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Noe setningsskader, men ikke mer å forvente gitt byggets alder

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fornebubanen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0361/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frydenberg, Fred August	**2025-06-25**

Identifikasjon

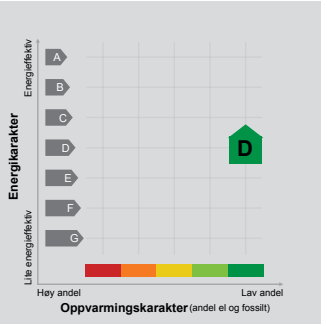
bankID Frydenberg, Fred August

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Skøyen vei 18B
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80019912
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-137856
Dato	20.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Skøyen vei 18B	80019912	H0201	20	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1901

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	221,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.8.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	74,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 707 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 062 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 707 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 032 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 676 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 707 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Maximillian Waldø-Jensen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: m.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0361/25 . Vår ref.: 1164-1-20 Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Amalienborg Boligsameie
Organisasjonsnr:	977260493
Seksjonseier:	Frydenberg, Fred August
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Nedre Skøyen Vei 18 B, 0276 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	3
Bnr.	48

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 81638407.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I Nedre Skøyen vei 20 følger det en garasjeplass med hver boligseksjon. I Nedre Skøyen vei 18 er det tilsammen 19 parkeringsplasser (leie kr. 150,-). Kontakt styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. E-post til styret er: amalienborgsameie@styrerommet.no og thomas.haneborg@gmail.com. Det vil årlig bli innkrevd dugnadsgebyr p.t. kr 500 per seksjon på februargiroen. Sameie sin Facebook side: Amalienborg Samei. Nøkler og skilt bestilles via styret. - Felleskostnadene for Nedre Skøyen vei 18 øker med 10 % fra 01.01.2025 - Felleskostnadene for Nedre Skøyen vei 20 øker med 10 % fra 01.01.2025.

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.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 129,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Parkering N18	150,00	
Felleskostnader	2 810,00	
Fiber	169,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	306,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 302,-
Annen formue:	5 390,-
Gjeld:	59 833,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537079907
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537077483
Restsaldo:	58 663,85
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58 663,85,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1164

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.

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.

Styrets beretning
Året 2023 har vært preget av utfordrende økonomiske forhold, men vi er glade for å kunne informere dere om positive endringer. Her er en oppsummering av styrets arbeid og situasjonen i Amalienborg Boligsameie:

Likviditet og priser:

- I fjor opplevde vi en krevende situasjon med likviditeten på grunn av økte priser og etterslep i vedlikehold. Dette påvirket sameiets økonomi negativt.
- Vi er glade for å meddele at situasjonen har bedret seg i 2024 etter den ekstraordinære innbetalingen. Dette har gitt oss større handlefrihet og muligheten til å møte utfordringene på en bedre måte.

Vedlikeholdsplan og budsjettering:

- Styret har utarbeidet en grundig vedlikeholdsplan for sameiet. Denne planen tar sikte på å sikre at bygningsmassen holdes i god stand og at vi unngår ytterligere etterslep.
- I 2024 vil vi aktivt budsjettere for kommende vedlikeholdstiltak. Dette inkluderer nødvendige reparasjoner, oppgraderinger og andre tiltak for å sikre sameiets verdier.

Tiltak gjennomført i 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
- 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

Vi ønsker å takke alle sameiere for deres tålmodighet og støtte i denne perioden. Sammen kan vi fortsette å utvikle Amalienborg Boligsameie til et flott sted å bo.

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 styret

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

Forslag til vedtak

Elisabeth Hågå er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Emma Davidsson og ØisteinChristophersen 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 resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 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.

Roller og kandidater

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

- Johannes Møllerhagen

  Bodd i sameiet i 4+ år og har en master i finans. Jobber som analytiker/prosjektleder i et forsikringsselskap. Blant annet med finansielle resultater og prognoser. Tidligere hatt budsjett ansvar i en studentorganisasjon
- Christer Gundersen

  Jeg er 35 år og har bodd i sameiet i fire år.

  Høyeste fullførte utdanning er sivilingeniør innenfor elektronikk.

Jeg anser meg selv som en strukturert og ryddig person, som er villig til å bidra til det beste for fellesskapet.

- Øistein Christophersen

  Tidligere styremedlem i Amalienborg. Erfaring med gjennomføring av rehabiliteringsprosjekter i sameiet. Siviløkonom som leder innkjøpsavdeling Forsvaret.

Styrets arbeid

Året 2023 har vært preget av utfordrende økonomiske forhold, men vi er glade for å kunne informere dere om positive endringer. Her er en oppsummering av styrets arbeid og situasjonen i Amalienborg Boligsameie:
Likviditet og priser:

- I fjor opplevde vi en krevende situasjon med likviditeten på grunn av økte priser og etterslep i vedlikehold. Dette påvirket sameiets økonomi negativt.
- Vi er glade for å meddele at situasjonen har bedret seg i 2024 etter den ekstraordinære innbetalingen. Dette har gitt oss større handlefrihet og muligheten til å møte utfordringene på en bedre måte.

Vedlikeholdsplan og budsjettering:

- Styret har utarbeidet en grundig vedlikeholdsplan for sameiet. Denne planen tar sikte på å sikre at bygningsmassen holdes i god stand og at vi unngår ytterligere etterslep.
- I 2024 vil vi aktivt budsjettere for kommende vedlikeholdstiltak. Dette inkluderer nødvendige reparasjoner, oppgraderinger og andre tiltak for å sikre sameiets verdier.

Tiltak gjennomført i 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
- 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

Vi ønsker å takke alle sameiere for deres tålmodighet og støtte i denne perioden. Sammen kan vi fortsette å utvikle Amalienborg Boligsameie til et flott sted å bo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat
Årets resultat på kr 25 402 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 263 923.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 552 500 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Amalienborg Boligsameie.

Lån
Amalienborg Boligsameie har to lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AMALIENBORG BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 5H50X-4Q7YA-W7GC-E35AO-Z8EBW-ZTW2P

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5HS0X-4Q7YA-WY7GC-E35AO-Z8EBW-ZTW2P

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 432 814	2 557 693	3 614 000	3 659 000
Ladeinntekter EL-bil		42 332	8 341	0	0
Andre inntekter		0	1 484 541	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 475 146**	**4 050 575**	**3 614 000**	**3 659 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	13	-74 230	-74 230	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 102	-9 622	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 391	-111 650	-118 000	-118 000
Konsulenthonorar	6	-7 219	-7 582	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-809 078	-1 557 234	-352 500	-552 500
Forsikringer		-290 331	-265 897	-293 000	-293 000
Kommunale avgifter	8	-593 588	-498 159	-573 130	-573 130
Energi/fyring	9	-628 819	-690 156	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 808	-141 057	-147 000	-147 000
Andre driftskostnader	10	-274 709	-278 552	-239 800	-279 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 063 965**	**-3 756 830**	**-2 561 430**	**-2 801 430**
DRIFTSRESULTAT		**411 181**	**293 746**	**1 052 570**	**857 570**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 438	28 841	25 000	30 000
Finanskostnader	12	-419 216	-288 993	-400 344	-466 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-385 778**	**-260 152**	**-375 344**	**-436 000**
ÅRSRESULTAT		**25 402**	**33 594**	**677 226**	**421 570**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		25 402	33 594		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	519 611	593 841
Langsiktige fordringer	14	6 658 146	6 893 154
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 177 757**	**7 486 995**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		366	6 002
Kundefordringer		0	2 100
Forskuddsbetalte kostnader		104 390	92 482
Driftskonto OBOS-banken		268 749	201 655
Sparekonto OBOS-banken		40 724	8 418
Sparekonto OBOS-banken II		29	29
SUM OMLØPSMIDLER		**414 258**	**310 686**
SUM EIENDELER		**7 592 015**	**7 797 681**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	783 534	758 132
SUM EGENKAPITAL		**783 534**	**758 132**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 658 146	6 893 154
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 658 146**	**6 893 154**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 463	13 352
Leverandørgjeld		106 318	130 951
Påløpte renter		2 554	2 092
SUM KORTSIKTIG GJELD		**150 335**	**146 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 592 015**	**7 797 681**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Amalienborg Boligsameie

Thomas Øverland Haneborg /s/ Øistein Sabel Christophersen /s/ Emma C. Davidsson /s/

Elisabeth Barman Hågå /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader (N18)	1 496 694
Felleskostnader (N20)	1 593 180
Kapitalinnkalling (N18)	222 204
Kapitalinnkalling (N20)	177 796
Fiber (N18)	80 360
Fiber (N20)	64 288
Parkering (N18)	33 300
Nedbetaling (N18)	-117 933
Nedbetaling (N20)	-117 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 432 814**

NOTE: 3
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: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, 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 1 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 219
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 219**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Firesafe AS, utbedring av brannskiller Nedre Skøyen vei 18	-382 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-382 688**
Drift/vedlikehold bygninger	-97 029
Drift/vedlikehold VVS	-60 443
Drift/vedlikehold elektro	-85 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 362
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 208
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 597
Kostnader dugnader	-22 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-809 078**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-367 404
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-226 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-593 588**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-328 379
Fjernvarme	-300 440
SUM ENERGI / FYRING	**-628 819**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-8 766
Lyspærer og sikringer	-2 492
Vaktmestertjenester	-89 307
Vakthold	-14 510
Renhold ved firmaer	-93 120
Snørydding	-47 026
Andre fremmede tjenester	-14 936
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 200
Bank- og kortgebyr	-3 351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-274 709**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 539

Renter av sparekonto i OBOS-banken	901
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	726
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 272
SUM FINANSINNTEKTER	**33 438**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-209 527
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-209 623
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	**-419 216**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2021	914 300	
Tilskudd 2021	-172 000	
Avskrevet tidligere	-148 460	
Avskrevet i år	-74 230	
		519 610
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	92 625	
Avskrevet tidligere	-92 624	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**519 611**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-74 230**

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Aktivert lån Nedre Skøyen vei 18	3 328 069
Aktivert lån Nedre Skøyen vei 20	3 330 077
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**6 658 146**

NOTE: 15
EGENKAPITAL

	Egenkapital Nedre	Egenkapital Nedre	SUM EGENKAPITAL
	Skøyen vei 18	Skøyen vei 20	
Pr. 31.12.2022	786 640	-28 508	758 132
Årets resultat	-119 567	144 969	25 402
Pr. 31.12.2023	667 073	116 461	783 534

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 18 (HABA01)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-3 558 000	
Nedbetalt tidligere	111 998	
Nedbetalt i år	117 933	
		-3 328 069

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 20 (HABA02)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	52 848	
Nedbetalt i år	117 075	
		-3 330 077
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 658 146**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81638407. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015	Nye varmtvannsberedere i N18	
2010 - 2010	Nye porttelefoner	Callingsanlegg i N18 (uten video) og N20 (med video)
2005 - 2005	fasade rehabilitering	Nr 18 har fasade rehabilitering høsten 2005. Retter opp setningsskader og to oppganger.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 14.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.24
Selskapsnummer: 1164 **Selskapsnavn:** Amalienborg Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Hågå er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emma Davidsson og ØisteinChristophersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av styret

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Johannes Møllerhagen

☐ Christer Gundersen

☐ Øistein Christophersen

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 977260493
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. april kl. 19:00 til 12. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 9. april 2025, Garasjen i nr 20.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Johannes Møllerhagen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sindre Bilden og Elisabeth Hågå er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Haneborg (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Haneborg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Emma Davidsson (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emma Davidsson

Signaturer:

Møteleder:
Johannes Møllerhagen /s/

Protokollvitner:
Sindre Bilden /s/
Elisabeth Hågå /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 977260493
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. april kl. 19:00 til 12. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 9. april 2025, Garasjen i nr 20.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Johannes Møllerhagen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sindre Bilden og Elisabeth Hågå er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Haneborg (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Haneborg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Emma Davidsson (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emma Davidsson

Signaturer:

Møteleder:
Johannes Møllerhagen /s/

Protokollvitner:
Sindre Bilden /s/
Elisabeth Hågå /s/

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 09222115557515482847 Signert EBH, ØSC, ECD

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

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

Vedtekter Amalienborg Boligsameie 2018

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

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

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

BESKYTTET

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

Vedtekter Amalienborg Boligsameie 2018

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

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.

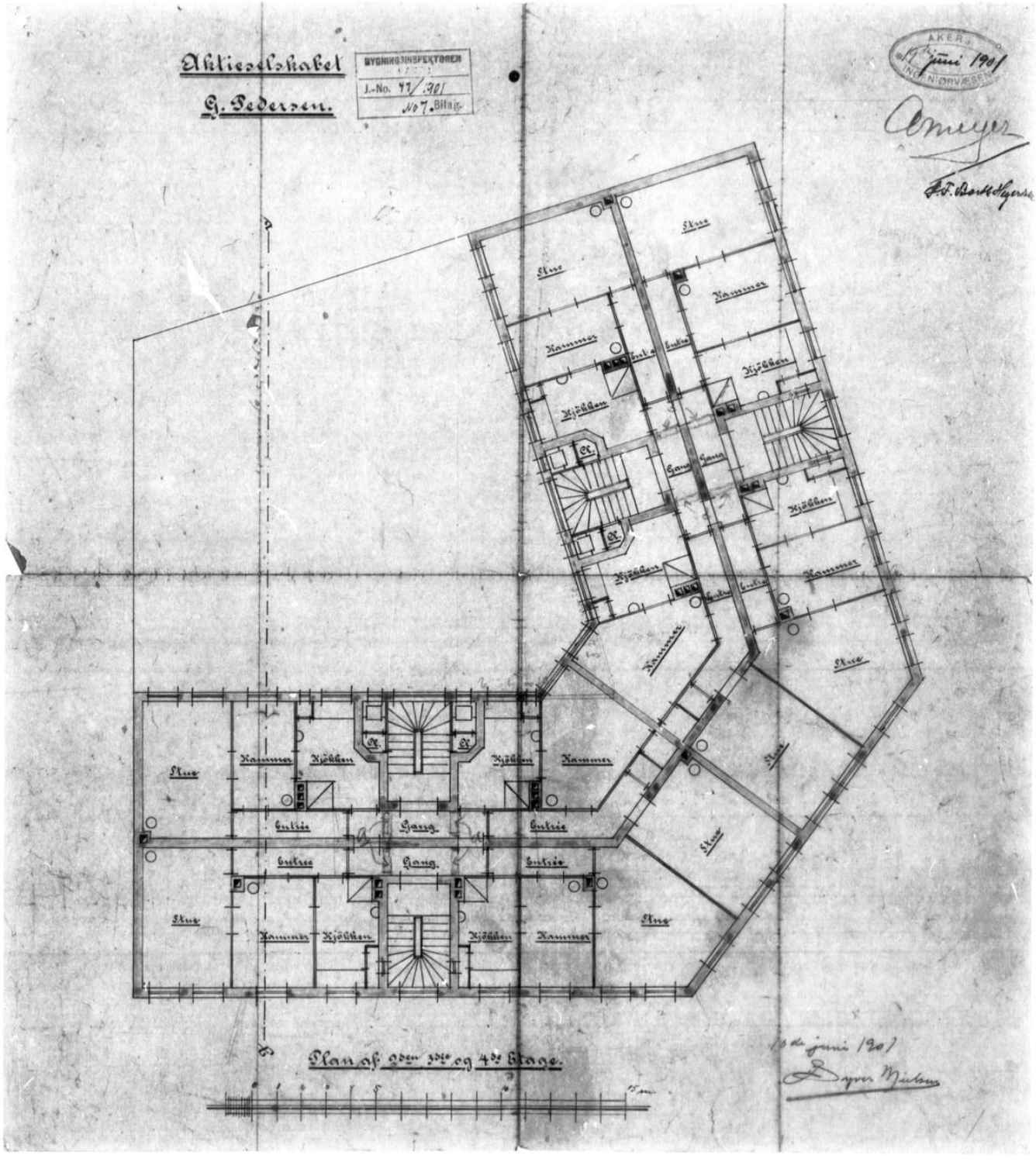
Husk å slukke lys og å lukke vinduer på fellesarealer etter opphold inkludert kjeller, trapper og loft.

Aktieselskabet

G. Pedersen.

BYGNINGSINSPEKTØREN
J.-No. 47/1901
No 7. Bilag.

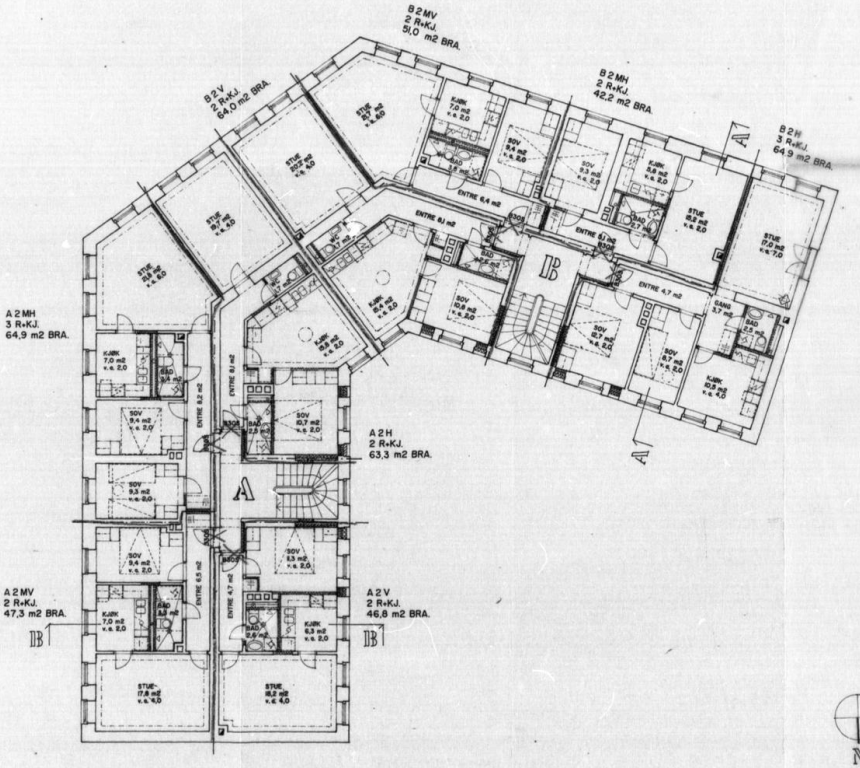
AKERS
10 JUNI 1901
INGENIØRVÆSENET



Plan af 2den 3die og 4de Etage.

10de juni 1901

ETTER UTBEDRING



AMALIENBORG

BYGHERRE:
PER CHR. HOEL V/ ADV. ODD KALSNES

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HALLTAKING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅRMING. EKS. DØR

NY ÅRMING NY DØR

NY GIPSPLATEVEGG

NY MURT VEGG

VERTIKALE HORISONTALE

NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

AVLØPSRØR SLUK

SPRINGSKAP STIGELEDNING

LYSRER.

EKS. EL. OVN. NY EL. OVN.

VEGG LAMPEPUNKT. TAK.

DOBBELT STIKKONTAKT. JORDET.

WC SERVANT DUSJ BADEKAR.

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

OPPVASKEMK. ARKEDSMK.

DUP. DOUFFEKSJON VRYTESKAP

PLASS FOR KOMFYR TJUR.- OG FRYSESKAP.

OVERSKAP GARDEROBESKAP

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.

LYSBRYTER ANTENNE RADIO OG TV.

TELEFON PORTTELEFON

4

DATO SIGN KORREKSJON INDEX

TEKST:
UTBEDRING AV NEDRE SKØYEN VEI 18
PLAN AV 2. ETASJE

DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR.	SIGN.
01.03.94	1:100	9330	

TEGNNR. A - 2.02 INDEX

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Expeditions-Dokument.

angaaende Arbeiderbolig

paa Matr.-No. (Forsk af Østensund

Indleveret 13 Juni 1901 Attesteret 5 september 1903

AKERS
125-1901
OVERINGENIØR

REGULERINGSCHEFEN
85 - 1901
AKER

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.
Bestemmelser angaaende Kloakanlægget udbedes.

Aker den 13de juni 1901.

Joh. S. Munch.

OPMAALINGSCHEFEN 35 1901 AKER

Intet at bemerke

Aker Gjenv. vaan d. 14 Juni 1901

Sigurd Christoffersen

85 R, 125 O.

Tilbagesendes med bilage til hr. byggningsinspektøren. Man oversender bestemmelser om kloakanlægget, hoidebestemmelser samt forskrifter for opmaabidelse af gader. Forøvrigt intet at bemerke.

Akers overingeniørkontor, 19 juni 1901.

Arneyer

BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 *41 72 00

Innredning av W.C.

EB

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
g.nr. 3 b.nr. 48	Drammensvn. 155 B	54/2788

Byggherre / Ansvarshavende

A/S Norsk Elektrisk & Brown Boveri,
Postboks 429,
Oslo.

Dato
7. mars 1958.

Arbeidets art
Innredning av W.C.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arbeidet er utført uten kontroll herfra.

Stein Flaata
Bygningsinspektør
Stein Flaata

H. Braathen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Amalienborg as, c/o adv. Odd Kalsnes

Postboks 3234 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 15 APR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200201812-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Berit Raae | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	Amalienborg as, c/o adv. Odd Kalsnes	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Gjerde	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - NEDRE SKØYEN VEI 18

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
~~Vedlegg, revidert kart godkjent 14.04.2004.~~

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Lisbeth Nordli
For avdelingsleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
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

Norconsult AS v/ Bjarne Rolfseng
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA
firmapost@norconsult.no

Dato: 23032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200710867-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 18B	Eiendom:	3/48
Tiltakshaver:	Kollektivtransportproduksjon v/ A.Bratlie	Adresse:	Postboks 2857 Tøyen, 0608 OSLO
Søker:	Norconsult AS v/ B. Rolfseng	Adresse:	Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tiltakstype:	Vannmålerkum	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

FERDIGATTEST - NEDRE SKØYEN VEI 18 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til: Kollektivtransportproduksjon v/ Arild Bratlie, Postboks 2857 Tøyen, 0608 OSLO, firmapost@ktpas.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.02.2023
	202206988 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	NEDRE SKØYEN VEI 18A	Eiendom:	3/48/0/0
Tiltakshaver:	AMALIENBORG BOLIGSAMEIE	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Nedre Skøyen vei 18 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av syv balkonger med tilhørende balkongdører, mottatt 21.02.2023.

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 202206988			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	23.02.2022	1/10
Situasjonsplan	D-1	23.02.2022	7/3
Plan 2 etasje	B-01	09.08.2022	7/4
Plan 3 etasje	B-02	09.08.2022	7/5
Plan 4 etasje	B-03	09.08.2022	7/6
Plan 5 etasje	B-04	09.08.2022	7/7
Snitt	B-08	12.09.2021	7/8
Fasade 1	B-05	09.08.2022	7/9
Fasade 2	B-06	09.08.2022	7/10

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

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. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE, Nedre Skøyen vei 18, 0276 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maximillian Waldø-Jensen
NEDRE SKØYEN VEI 18B

Dato: 19.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514449
8601724

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20250619 for NEDRE SKØYEN VEI 18B.

GNR. 3 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.07.1901.

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

3284 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

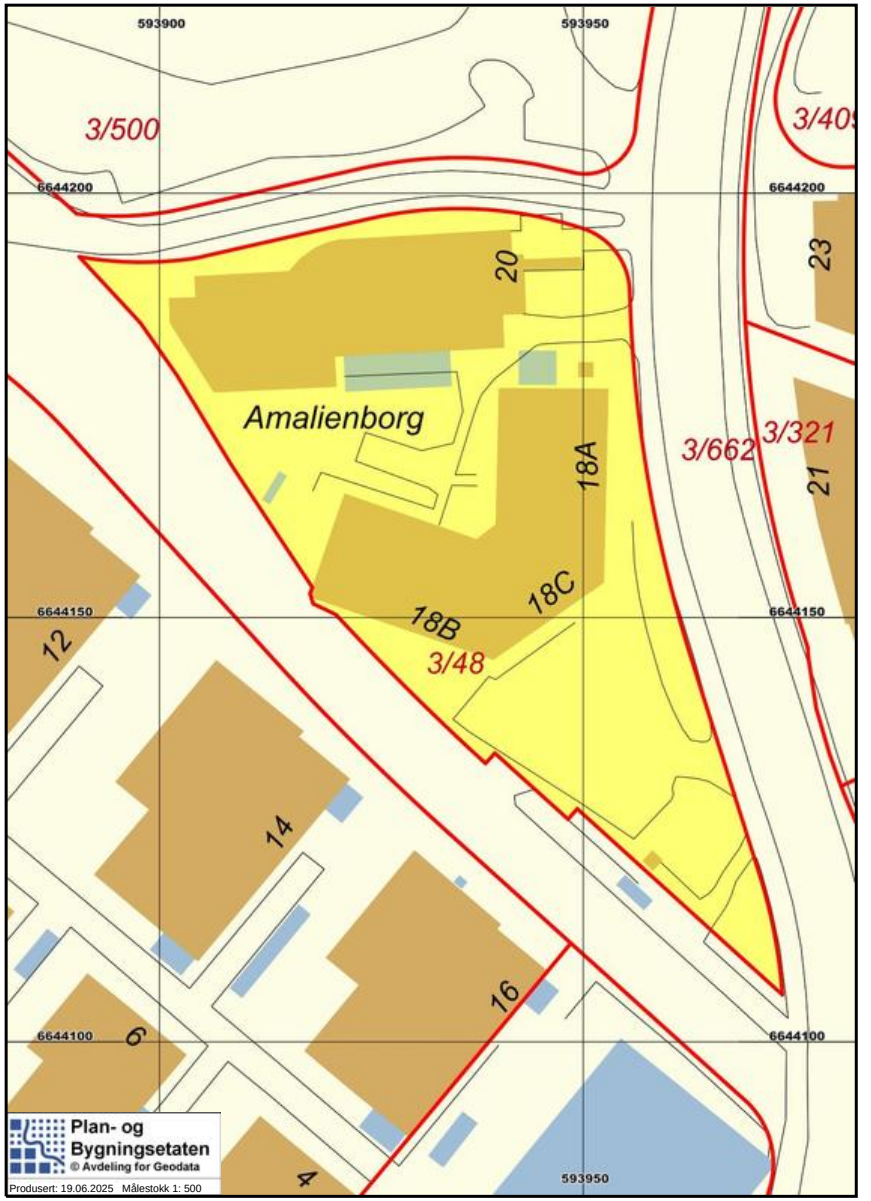
Kristin Tveit
Enhetsleder

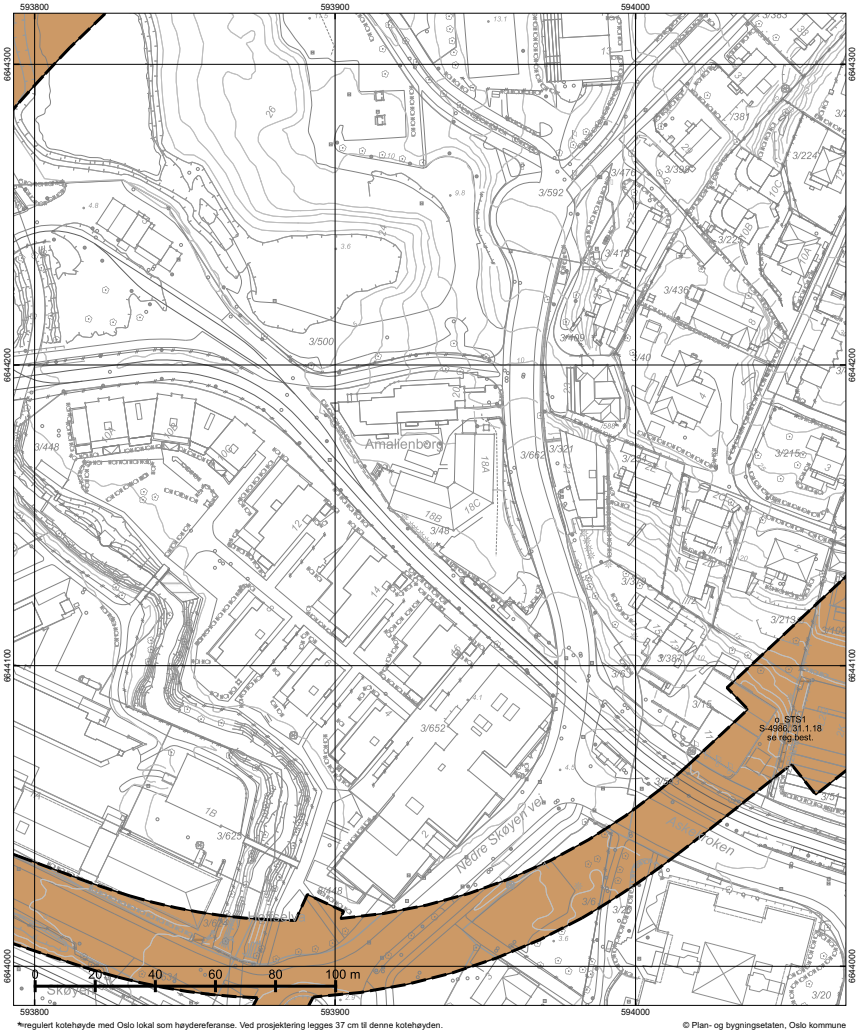
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

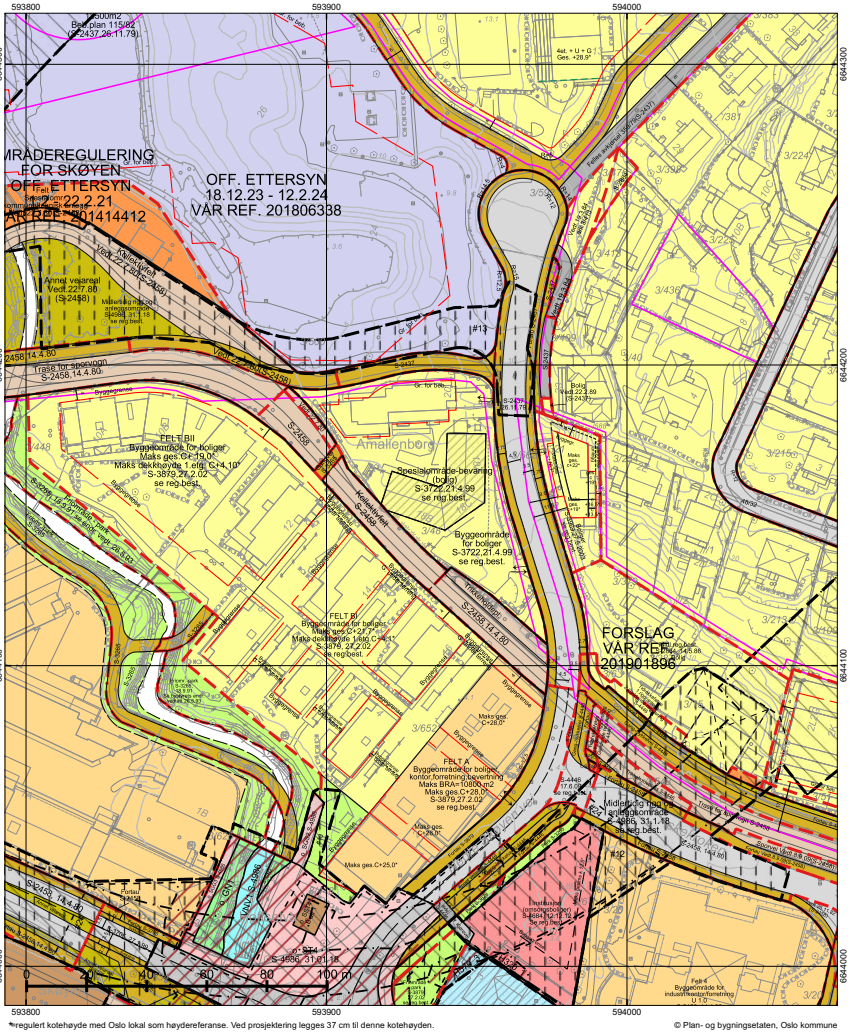
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144792/ 86514449
Deres ref.: 41245/ MAWA@MSNOP
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/48

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144792/ 86514449
Deres ref.: 41245/ MAWA@MSNOP
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/48

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1163 - Institusjon
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 3020 - Naturområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

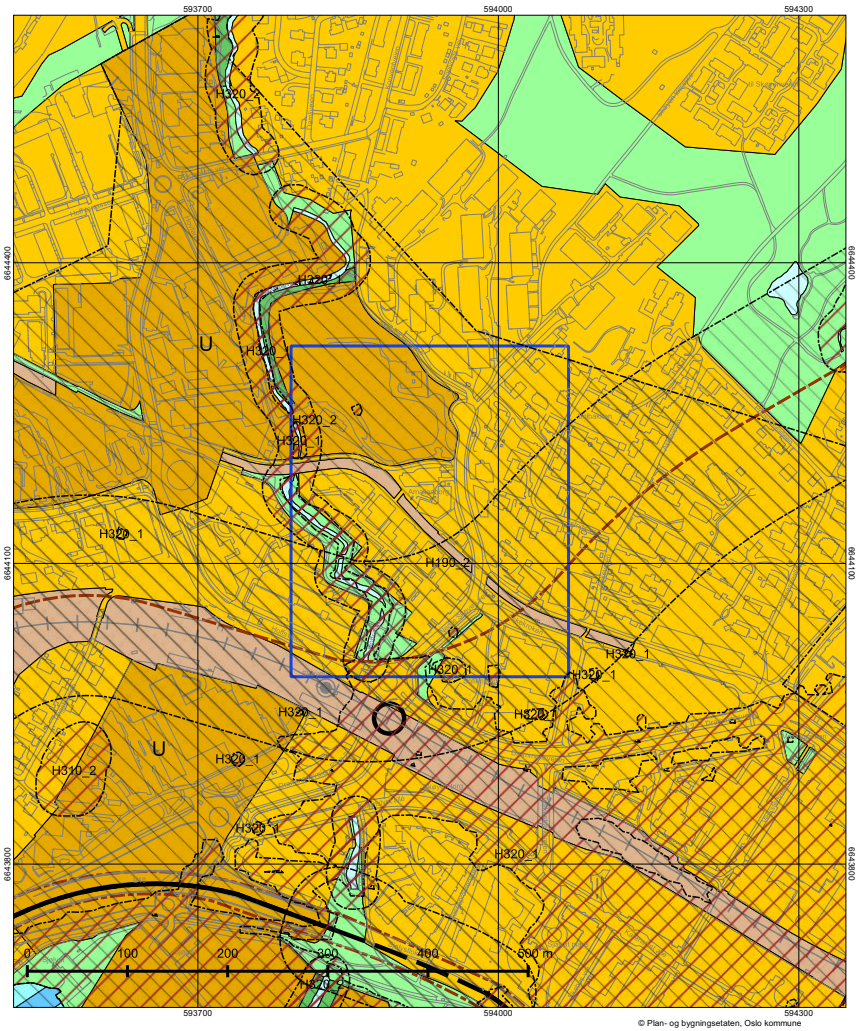
Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144792/ 86514449
Deres ref.: 41245/ MAWA@MSNOP
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/48

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144792/86514449
Deres ref.: 41245/ MAWA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2458

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Hoffsveien/Drammensveien og tilstøtende areal, samt ny trase for sporvogn, Skøyen Vest.

Vedtaksdato: 14.04.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001572
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 25
Knytning(er) mot andre planer: 37189, V220780, V140481, 29794, V200602N2, V071180, 14200, V230606, V080909

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

SE REG.BEST I BEB.PLAN 142/00,31.05.2000
SE **Bestemmelser for Vedt. 20.06.2002 Nr. 2 (S-2458)**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV HOFFSVEIEN/DRAMMENSVEIEN OG TILSTØTENDE AREAL SAMT NY TRASÉ FOR SPORVOGN, SKØYEN VEST, OSLO, SOM VIST PÅ KART DATERT OSLO BYPLANKONTOR 12.9.79, REVIDERT AV BYSTYRET 13.2.80.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	- industri
	- industri/forretning/kontor
	- offentlig bygning (institusjon)
	- allmennyttig formål (idrettshall)
	- bensinstasjon
Spesialområder	- bevaring (bolig)
	- kommunalteknisk anlegg (nettstasjon, pumpestasjon m.m,)
Trafikkområder	- vei, gang/sykkelvei
	- trasé for sporvogn
Felles areal	- avkjørsel

§ 3. Innenfor byggeområde for industri (Felt 2 og 6) skal utnyttelsesgraden ikke overstige 1,0.
Utnyttelsesgraden skal beregnes i forhold til en etasjehøyde på 3 m. Største bygningshøyde må ikke overstige 18 m. Kontorlokaler som er nødvendig del av industrivirksomhet tillates innpasset.
Det skal innenfor området avsettes følgende biloppstillingsplasser:
6 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for ansatte
3 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for besøk

Det må avsettes plass for av- og pålessing på egen grunn.

§ 4. Innenfor byggeområdet for industri/forretning/kontor (felt 1 og del av felt 4) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 1,0. Største bygningshøyde må ikke overstige 18 m.
Forretningsarealet skal utgjøre en mindre del av bebyggelsen, og benyttes til nærservice for strøket. Det skal innenfor området avsettes følgende biloppstillingsplasser:
8 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for ansatte
4 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for besøk
Det må avsettes plass for av- og pålessing på egen grunn.
Bensinstasjonene på felt 1 og 4 kan tillates utvidet inne på det aktuelle felt hvis grunneierne ønsker det. Det kan bygges underjordisk parkeringsanlegg i forbindelse med bensinstasjonen.
På nordre del av gnr.3, bnr.46 (del av felt 4 og langs veien parallelt med sportraséen) skal innpasses 40 m2 hvilerom for bussbetjening.

§ 5. Tomt for offentlig bygning, institusjon (del av felt 4). Det må avsettes nødvendig parkeringsplass for institusjonens behov samt for av- og pålessing på egen grunn.

§ 6. Spesialområdet - bevaring - bolig (felt 5). Eventuelle bygningsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo) for feltene 1, 2, 4 og 6. Det må vises forslag om parkmessig opparbeidelse langs Hoffselva og ellers bevaring av eksisterende vegetasjon.

§ 8. Sigurd Syrs gate reguleres til felles avkjørsel for Sigurd Syrs gate 1, 3, 5 og 7, og Drammensveien 112b, 114 og 116.
Nederste del av Thunes vei reguleres til felles avkjørsel for gnr. 3, bnr. 17, 27, 39 og 206.
Felles avkjørsel fra Gustav Vigelands vei er felles for gnr.3, bnr.135, 136 og 168.
Verkstedveien reguleres til felles avkjørsel for gnr. 3, bnr. 23, 29 og 45.
Felles avkjørsel fra snuplass sør i Hovfaret er felles for vestre del av gnr. 3, bnr. 287 (industrifeltet i Skøyen Vest-reguleringen),gnr. 3, bnr.6 (kommunaltekniske anlegg og Oslo sporveier), gnr.31, bnr.12 og 128.

Oslo

S-3722

Nedre Skøyen vei 18 - Amalienborg, reguleringsplan - Bevaring og nybygg - bolig - Bydel Ullern. Byrådsak 35 av 28.01.99

Vedtaksdato: 21.04.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505474
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 547495

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3 BNR. 48 - NEDRE SKØYEN VEI 18. (ALT. 1).

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Spesialområde bevaring - bolig.

§ 3. Nybygg skal oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde c+ 21,70. Over dette tillates kun piper. Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 3 m.

§ 4. Nybygg kan utgjøre maks BRA 2.035m2. Totalt tillates inkl. eksisterende bebyggelse maks BRA 4.530 m2.

§ 5. Parkering for nybygg skal være i underjordisk garasjeanlegg og antallet plasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Det tillates totalt 15 biloppstillingsplasser på terreng.

§ 6. Sammen med søknad om byggetiltak skal det utarbeides utomhusplan som viser parkeringsplasser, oppholdsareal, materialbruk og detaljering mellom forskjellige areal.
Alle leiligheter skal sikres en naturlig atkomst til felles uteareal.

§ 7. Bygningen Amalienborg tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasadene beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Eksisterende bygning og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygning, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, porter, stukkatur, takstein og andre bygningselementer skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningen skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare, og slik at bygningen ikke virker skjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene.

§ 8. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. takflater mot gate/offentlig rom, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdiene som planen skal sikre. Byantikvarens uttalelse skal følge saken fram til vedtak.

§ 9. Skilt- og reklameinnretninger på gården tillates ikke.

§ 10. I henhold til lov om kulturminner av 9.juni 1978 § 9 plikter tiltakshaver ved en eventuell utbygging i området eller andre inngrep i marken å undersøke om tiltaket vil komme i konflikt med eventuelt automatisk fredete kulturminner. Melding sendes Byantikvaren.

§ 11. Boligene og arealer for uteopphold skal støybeskyttes i henhold til retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 og tilsvarende senere bestemmelser. Detaljert plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med utomhusplan. Alle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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/rekkehus: **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: 8-0361/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Skøyen vei 18B 0276 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 48, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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