NORDVIK

Formerveien 4

2 soverom | 61 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Formerveien 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms hjørneleilighet | Innglasset balkong på 9 kvm |
Attraktiv og rolig beliggenhet med nærhet til marka og T-bane

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**4 699 072,-**
Fellesgjeld	**199 480,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 151,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Formerveien 4! Presentert av Bjørnar Hagerup Nilssen ved Nordvik.

En lys og koselig 3-roms andelsleilighet beliggende i 1.etasje. Leiligheten har en praktisk planløsning bestående av stue med store vindusflater, separat kjøkken, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på ca. 9 kvm.
Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig området med kort vei til kollektivtilbud, butikker, Østmarka og koselige grøntområder.

Kvaliteter ved boligen det er verdt å merke seg:
-Innglasset balkong på 9 kvm med plass til utemøblement
-Hjørneleilighet med store vindusflater
-Hele boligen ble malt i 2025
-Nærhet til Østmarka og Østensjøvannet
-To kjellerboder og en loftsbod
-Ingen dokumentavgift
-Separat kjøkken
-Vinduer og balkongdør 2015
-Kort vei til T-bane og bussholdeplass (rett utenfor)

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 79 kvm

Formerveien 4
Hovedetasje (Gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forkomme


































10
YEAR
WARRANTY















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0241/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Formerveien 4, 0684 OSLO
Gnr 144, bnr 1072 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Skøyenlia Borettslag, org.nr. 950289856

Selgere
Sidra Jabeen Nauman
Raja Nauman Khalid

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
199 480,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 689 480,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 699 072,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 708 372,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 9 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og to soverom. I tillegg disponerer boligen en loftsbod og to kjellerboder.

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

Standard
Entré
Hyggelig lysmalt entre med plass til ytterklær og sko. Her kan det innredes med ønsket oppbevaringsmøblement.

Stue
Lys og koselig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys i boligen. Stuen har god plass til spisebord, sofagruppe og tv-møblement. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong av god størrelse på 9 kvm.

Kjøkken
Separat kjøkken med slette fronter og benkeplate i stål.

Innredningen består av en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Gulvet er belagt med fliser gjort av selger i 2021.

Hovedsoverom
Pent hovedsoverom malt i en lys og lun farge. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har en praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring av klær.

Soverom 2
Dette rommet passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor. Rommet er malt i en lys farge og har plass til seng, garderobeskap og skrivebord.

Bad
Eldre flislagt bad med varmekabler i gulv. Veggflatene er delvis flislagt og utført i murverk. Innredningen består av toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk via en ventilasjonskanal som er felles for bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det ble satt inn ny servant og dusjkabinett i 2026.
Takstmann har satt TG3 på badet og det må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innvendig:
Gulvene er belagt med laminat og fliser.
Veggflatene er slette og malte.
Taket er slett og malt.

Parkering
Styret leier ut garasjer etter venteliste.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av borettslag

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på kjøkken ble utført av Elektris

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sikringer ble byttet i regi av borettslag av Fagerborg Installasjon AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av Borettslag

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Fliser på kjøkken gulv og inngangs parti, maling i hele leilighet

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
Eventuell kommentar: Små sprekker i noen fliser på bad og kjøkken

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Vifte funksjon i stekeovnen virker ikke.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere prospekt fra Privat megleren da vi kjøpte leilighet i 2019

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: økning av husleie med 3,6 % fra den 01.03.2026

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført imurverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med fasadeplater, det er en flat takkonstruksjon utført med takpapp/shingel.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2015, og brann- og lydklassifisert entrédør med ukjent produksjonsdato. Normal bruksslitasje på begge dører.
Takhøyde på: 251 cm.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken
Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ved utskiftning av innvendige vannrør anbefaler vi å etablere vannfordelerskap med avrenning til sluk. Dette vil gjøre kostnadene og konsekvensene med en vannlekkasje mindre.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tanken er plassert i rom uten sluk, og er ikke utstyrt med vannstoppesystem.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad
Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Rommet bærer preg av veldig ufagmessig flislegging, og det er bom (hulerom under flere flis). Det er også sprekker i enkelte flis. Det er ufagmessig silikonert og det er sprekker i silikon og flisfuger. Lyset over speil er defekt (blinker). Det er utette rørgjennomføringer, da vannrør og avløpsrør for toalettet, så rommet har et høyest usikkert tettesjikt.
Rommet har behov et høyt vedlikeholdsbehov.
Konsekvens/tiltak
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen med avviket er hovedsakelig at våtrommet har lav tette funksjon og er ikke designet for å tåle vannlekkasjer.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende veggkonstruksjoner er utført i mur.

Lovlighet
Det foreligger godkjente om byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Helse, miljø og sikkerhet
Da det elektrisk anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper. Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

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

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 151,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Nye vinduer 180,00
El. Rehabilitering 150,00
Piperehabilitering 150,00
Strøm -fryseboks 35,00
Felleskostnader 3 636,86

Felleskostnadene øker med 3,6% fra 01.03.26

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 144 669,- pr. 2014
Sekundærbolig: Kr 4 578 677,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har tilknyttet TV/ Bredbånd via Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 208 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er i gang med rørprosjekt som antas å være ferdig i 2026. Estimert låneopptak kr 12 000 000, fellesgjelden er fordelt pr 1.9.2025. Felleskostnadene øker med 6% fra 1. oktober 2025

Styreleder opplyser om følgende i e-post 09.01.26
Vi har et rørprosjekt som pågår og ferdig i medio juni/juli. Felleskostnadene øker 3,6 prosent fra 01.03.26. Etter konsumpris. Ifht skadedyr så er det rotter og mus men ikke noe mer en det som er vanlig borettslag i Oslo.

Rørfornying:
Borettslaget hadde gjennomlysning på alle rør i 2021. Konklusjonen var den gang at uttrekksrørene (de som går fra kjeller og ut til kommunale rør) måtte ta snarest. Dette ble så gjort i 2021. Det ble trukket strømpe som til nå 11 av 32
ha fungert helt fint. Styret fikk da beskjed om at vi kunne vente 3-5 år med å ta soilrørene. Nå må vi ta soilrørene da disse årene er gått.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024 Nye lamper i oppganger/utelamper
2021 - 2022 Rørfornying
2020 - 2020 6 ladepunkter for elbiler
2018 - 2019 Piperehabilitering og taknedløp Piperehabilitering og rehabilitering av taknedløp
2017 - 2017 Nytt nøkkelsystem
2016 - 2016 Spyling av avløpsrør 2016 Spyling av avløpsrør
2015 - 2015 Vindusutskiftning 2015 Vindusutskiftning
2015 - 2015 Fiber til leilighetene fra Canal Digital
2014 - 2014 Oppgradering av vaskeri Ferdigstilling flislegging av gulv i fellesvaskeriene
2014 - 2014 Prosjektering av nye vinduer.
2013 - 2013 Asfaltering parkeringsplasser/veier
2012 - 2013 Flislegging av gulv i fellesvaskerier
2011 - 2011 Maling av alle oppganger
2010 - 2010 Vask av alle husfasader
2009 - 2010 Utskiftning av el-anlegg, ferdigstilling
2008 - 2008 Oppstart utskiftning av el-anlegg Inkl omtrekking av alle leiligheten

Flytting av kjøkkenplassering:
Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken. Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som
kan påføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgivning stiller blant annet krav til at ventilasjon og avtrekksventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggteknisk forskrift § 13-2 skal kjøkken, sanitærrom og våtrom ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Avtrekk i denne forbindelse er ikke det samme som kjøkkenventilator.

Bytting av sluk / oppussing av bad
Punkt 9 i borettslagets ordensregler må følges. Det må påregnes at styret etterspør dokumentasjon slik regelverket spesifiserer, samt at befaring
kan gjennomføres. Det understrekes at bytting av sluk som regel medfører brudd på branncellen og dette er dermed søknadspliktig tiltak i forhold til Plan- og bygningsloven. Det må da inn et ansvarlig foretak som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler eller OBOS for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier 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 199 480,-pr. 30.12.2025
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987268126
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 48 305 786,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 944 340. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 720 083.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter godkjennelse fra styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82221324

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 034 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Skøyenåsen/Oppsal, sydøst i Oslo. Utbyggingen av området startet på begynnelsen av 50-tallet, og bydelen har i dag en god blanding av villabebyggelse, rekkehus og boligblokker.

I nærheten ligger Oppsal idrettsforening med flotte fasiliteter og tilbud innen basketball, fotball, håndball, ski, orientering, hockey og cricket. Bøler bad har varmtvannsbasseng og badstue.

Det er kort vei til fin tursti rundt Østensjøvannet. Området fremstår som en naturlig oase og har et rikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter. Østmarka har også et mylder av turmuligheter, enten man er til fots, på sykkel eller på ski. Her er det flere bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Coop Prix. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Oppsal senter et hyggelig nærsenter i gangavstand fra boligen. Videre er det kort vei til kjøpesentre på Tveita, Bøler og Bryn. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Formerveien som ligger i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til Skøyenåsen T-banestasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Bøler, 8 min til Manglerud, 11 min til Ekeberg, 13 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Godlia barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.68

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer samt ny fasadekledning datert 08.01.86

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nye balkonger datert 23.02.09. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Innglassing av balkongene.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Solbergliveien 94A - oppføring av nye parkeringsplasser
Saksnummer
202510211

Pågående plansaker:
Saksnummer
202456864
Saken gjelder
Låveveien 70
Gjelsten bolig AS foreslår å omregulere Låveveien 70 fra bensinstasjon til bolig. Planforslaget innebærer at det kan bygges boligblokker med en utnyttelse på maksimalt 8 490 m2
BRA på inntil åtte etasjer. Forslaget gir omtrent 89 leiligheter. Plan- og bygningsetaten fremmer alternativ 2, med utnyttelse på 7 620 m2 BRA og lavere høyder på bygg A som tilsvarer bebyggelse på maksimalt 5 etasjer. Alternativ 2 gir omtrent 75 boliger. Plan- og

bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og fremmer alternativ til planforslaget som vi anbefaler.

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

301/144/1072:
19.08.1958 - Dokumentnr: 9170 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.11.1958 - Dokumentnr: 12908 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1961 - Dokumentnr: 16317 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

11.12.1961 - Dokumentnr: 16320 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.07.1986 - Dokumentnr: 44369 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1958 - Dokumentnr: 288 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:989

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 994,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Rabatt vederlag/provisjon - Pga Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere stiller opp på visningene) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr -OBOS (2026 priser) kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS (2026 priser) kr. 2 750,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 500,-
Utlegg Takstmann - Tilstandsrapport med plantegning kr. 7 600,-

Samlet skal selger betale kr. 126 269,- 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 19. januar 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

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

Formerveien 4

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	**6 min** 0.5 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	**9 min** 0.7 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	**10 min** 0.9 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	**18 min** 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	**12 min** 1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**22 min** 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**5 min** 2.4 km

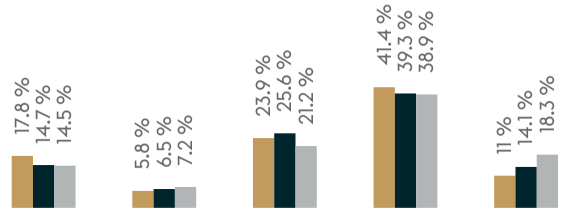
Offentlig transport

Formerveien Linje 78A, 78B	**1 min** 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	**11 min** 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	**8 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 8.9 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	**5 min** 0.4 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 å... 13 barn	**9 min** 0.7 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5... 136 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Trasop/Nordre Opps	3.193	1 604
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Skøyenåsen ballbane	3 min
Oppsal skole	6 min
Feel24 Oppsal	4 min
Mudo Ulsrud	19 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



FINN

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Formerveien 4, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1072

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2229 **Referansenummer:** GY6108

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Bjørnar Hagerup
Nilssen Nordvik
Bjørvika

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i første etasje i en leilighetsbygging med 4 etasjer i tillegg til loft og kjeller. Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med fasadeplater, det er en flat takkonstruksjon utført med takpapp/shingel.

Takhøyde på: 251 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue
- kjøkken
- Bad/vaskerom
- 2 soverom
- Innglasset balkong med tilkomst fra stuen på cirka 9 kvm
- 2 Boder i kjeller (fellesareal) med totalt areal på 5 kvm
- Loftsbod (fellesareal) på 4 kvm.

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet

Tilstand:
Boligen har vedlikeholdsetterslep på bad og innvendige vannrør.
Vinduer og balkongdør fra 2015.
Ytterdør med normal bruksslitasje.
Overflatene er godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2015, og brann- og lydklassifisert entrédør med ukjent produksjonsdato. Normal bruksslitasje på begge dører.
Innglasset balkong med tilkomst fra stuen på cirka 9 kvm oppført i stål.
Det er lagt terrassebord over dekkplatene. Den innglassete balkongen er orientert mot nord.
Reflektorovn er montert. En del slitasje på overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med noe slitasje.
Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte.
Taket er også slett, malt. Flislagt kjøkken og entrègulv.
Flisleggingen i kjøkken og entrè er gjort på egeninnsats.
Veggflater er malt i 2025, flisene i gangen ble lagt i 2019 og fliser på kjøkken ble lagt i 2021.
Varierende alder og slitasjegrad på overflatene.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med en eldre slukløsning som har blitt rehabilitert i senere tid.

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Veggflatene er delvis flislagt og utført i murverk. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe samt lys over speil. Det er naturlig avtrekk til via en ventilasjonskanal som er felles for bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Eldre slukløsning uten synlig membran eller klemring. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende veggkonstruksjoner er utført i mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate i stål.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.
Det er svelleskader på front under vask og komfyr, og det er noe ufagmessig utførelse av overflatene i rommet. Det er gjort noe vedlikehold på kjøkkenet i 2021, endret litt på innredning og overflater.
Eier opplyser om i egenerklæring at viftefunksjonen på stekeovnen er defekt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast. Boligen har ikke rørfordelerskap og har vannrør med varierende alder og vedlikeholdsbehov. Stoppekraner er plassert før VVS-utstyr.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og termisk avtrekk fra bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Eier opplyser om i egenerklæring at sikringene ble byttet i regi av borettslaget, jobben er utført av Fagerborg installasjon AS.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

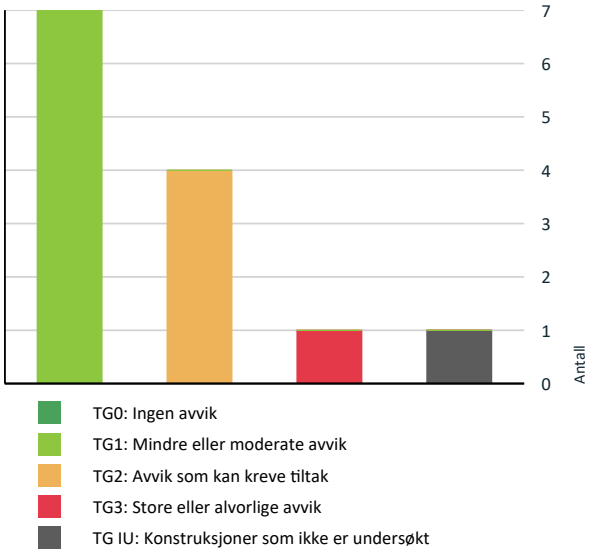
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

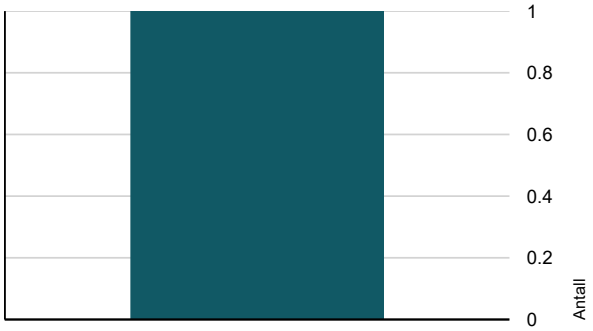
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Vedlikeholdsetterslep på bad, ellers så er boligen godt vedlikeholdt. Noe ufagmessig utførelse på enkelte bygningsdeler, se nærmere omtale i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2015, og brann- og lydklassifisert entrédør med ukjent produksjonsdato. Normal bruksslitasje på begge dører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med tilkomst fra stuen på cirka 9 kvm oppført i stål. Det er lagt terrassebord over dekkplatene. Den innglassete balkongen er orientert mot nord.
Reflektorovn er montert. En del slitasje på overflatene.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med noe slitasje. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Flislagt kjøkken og entrègulv.
Flisleggingen i kjøkken og entrè er gjort på egeninnsats.
Veggflater er malt i 2025, flisene i gangen ble lagt i 2019 og fliser på kjøkken ble lagt i 2021.
Varierende alder og slitasjegrad på overflatene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med en eldre slukløsning som har blitt rehabilitert i senere tid.

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Veggflatene er delvis flislagt og utført i murverk. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe samt lys over speil. Det er naturlig avtrekk til via en ventilasjonskanal som er felles for bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Eldre slukløsning uten synlig membran eller klemring. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Rommet bærer preg av veldig ufagmessig flislegging, og det er bom (hulerom under flere flis). Det er også sprekker i enkelte flis. Det er ufagmessig silikonert og det er sprekker i silikon og flisfuger.
Lyset over speil er defekt (blinker). Det er utette rørgjennomføringer, da vannrør og avløpsrør for toalettet, så rommet har et høyest usikkert tettesjikt.
Rommet har behov et høyt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen med avviket er hovedsakelig at våtrommet har lav tette-funksjon og er ikke designet for å tåle vannlekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende veggkonstruksjoner er utført i mur.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate i stål. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.
Det er svelleskader på front under vask og komfyr, og det er noe ufagmessig utførelse av overflatene i rommet. Det er gjort noe vedlikehold på kjøkkenet i 2021, endret litt på innredning og overflater.
Eier opplyser om i egenerklæring at viftefunksjonen på stekeovnen er defekt.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast. Boligen har ikke rørfordelerskap og har vannrør med varierende alder og vedlikeholdsbehov. Stoppekraner er plassert før VVS-utstyr.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved utskiftning av innvendige vannrør, anbefaler vi å etablere vannfordelerskap med avrenning til sluk.
Dette vil gjøre kostnadene og konsekvensene med en vannlekkasje mindre.

TG 2 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og termisk avtrekk fra bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er plassert i rom uten sluk, og er ikke utstyrt med vannstoppesystem.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Eier opplyser om i egenerklæring at sikringene ble byttet i regi av borettslaget, jobben er utført av Fagerborg installasjon AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Boligen har elektrisk anlegg med varierende alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre enn 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll på hele det elektriske anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

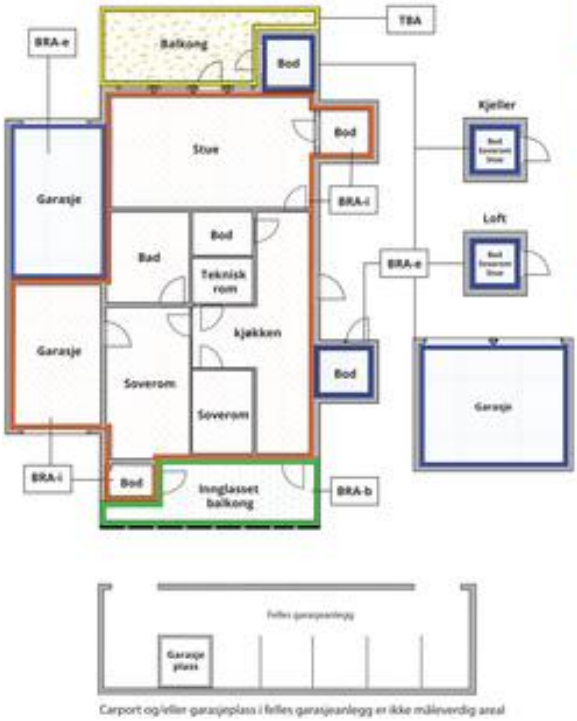
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61	9	9	79	
SUM	**61**	**9**	**9**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod utenfor leiligheten loft, bod utenfor leiligheten kjeller, bod utenfor leiligheten kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i.
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Innglasset balkong er medtatt som BRA-b.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Boligen er malt i 2025
- Det er satt inn ny servant og dusjkabinett på badet i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Raja Nauman Khalid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1072		0	5032 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Formerveien 4

Hjemmelshaver
Skøyenlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKØYENLIA BORETTSLAG	950289856			Khalid Raja Nauman, Nauman Sidra Jabeen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et etablert og meget populært boligområde i grønne og rolige omgivelser med lavblokk-bebyggelse sentralt på Oppsal/Skøyenåsen. Barnevennlig område med fine og store fellesarealer og lekeplasser. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, nærbutikker og Tveita-, Bryn- og Oppsal senter med diverse servicetilbud. Nær T-bane, og bussforbindelser. Østmarka like i nærheten med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta E6, Operatunnelen/Svartdalstunnelen og E6/Ring3 til Østensjøveien i Bydel Østensjø. Ta avkjøringen 34 fra E6/Ring3. Fortsett på Østensjøveien. Ta Haakon Tveters vei til Formerveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khalid, Raja Nauman	9578-5999-4-3593826	2026-01-13 14:41:39
Nauman, Sidra Jabeen	9578-5999-4-2085374	2026-01-13 14:48:12

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
13. jan. 2026

Oppdragsnummer
34-0241/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Formerveien 4, 0684 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sidra Jabeen Nauman, Raja Nauman Khalid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2019

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: 82221324
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av borettslag

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på kjøkken ble utført av Elektris

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sikringer ble byttet i regi av borettslag av Fagerborg Installasjon AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av Borettslag

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fliser på kjøkken gulv og inngangs parti, maling i hele leilighet

---

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

Eventuell kommentar: Små sprekker i noen fliser på bad og kjøkken

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vifte funksjon i stekeovnen virker ikke.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere prospekt fra Privat megleren da vi kjøpte leilighet i 2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: økning av husleie med 3,6 % fra den 01.03.2026

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0241/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nauman, Sidra Jabeen	**2026-01-13**	**Khalid, Raja Nauman**	**2026-01-13**

Identifikasjon

bankID Nauman, Sidra Jabeen

Identifikasjon

bankID Khalid, Raja Nauman

Signicat

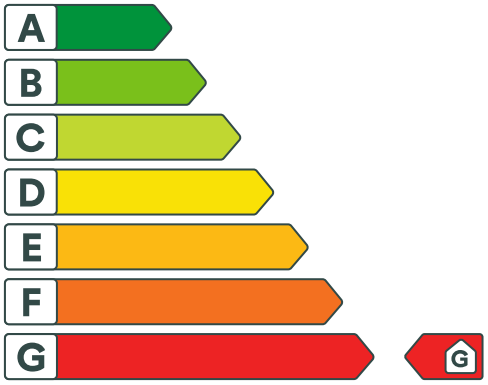
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Formerveien 4, 0684 OSLO**	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246483**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80321783**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1072**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **348,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **348,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 233 kWh**

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0241/25 . Vår ref.: 0187-1-1020 Dato: 30.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950289856
Andelseier:	Nauman, Sidra Jabeen
Medeier:	Khalid, Raja Nauman
Leilighetsnummer:	1020
Adresse:	Formerveien 4, 0684 OSLO
Andelsnummer:	19
Gnr.	144
Bnr.	1072

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82221324.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

styreleder godkjenner nye andelseiere:skoyenlia@styrerommet.no Styret leier ut garasjerParkering etter venteliste. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Meglere bes for øvrig informere andelseiere som disponerer parkeringsplass eller garasje si opp skriftlig til styret i borettslaget. Det er 1 måneds oppsigelse. Bod følger leiligheten: Ja i kjeller. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styrets leder som kontaktes på skoyenlia@styrerommet.no; Borettslaget har tilknyttet TV/ Bredbånd via Telenor Borettslaget er i gang med rørprosjekt som antas å være ferdig i 2026. Estimert låneopptak kr 12 000 000, fellesgjelden er fordelt pr 1.9.2025. Felleskostnadene øker med 6% fra 1. oktober 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987268126
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	48 305 786,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 4 151,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nye vinduer	180,00	
El. Rehabilitering	150,00	
Piperehabilitering	150,00	
Strøm -fryseboks	35,00	
Felleskostnader	3 636,86	

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:	492,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 726,-
Annen formue:	11 674,-
Gjeld:	152 878,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987268126
Restsaldo:	199 480,17
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199 480,17-, 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 Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lillian Tangen Berg, e-post: skoyenlia@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 187
SKØYENLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKØYENLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Oppsal Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innregistrering fra kl. 17.30 til kl. 1800. Møtet begynner kl. 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra andelseier om å ta betalt i vaskeri med f.eks. kr. 5,- pr. maskin.
8. Forslag fra styret om honorar til varamedlemmer, fordelt og utbetalt etter antall møter med max kr 20 000
9. Forslag fra styret om honorar til valgkomiteen
10. Forslag fra styret om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig
11. Forslag fra styret om å gjeninnføre rollen som nestleder i styret
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak

Iren Svaleng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0187 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Styrets innstilling

1. Økt ansvar og arbeidsmengde Styret håndterer økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging, juridiske forpliktelser, arbeidsgiveransvar og kommunikasjon med beboerne. Dette arbeidet utgjør godt og vel et ½ årsverk. Da er det ikke tatt med tlf. og at man snakker med beboere man treffer ute. Styret/styreleder har heller aldri ferie uten å måtte jobbe noe. Styrearbeid er i dag blitt en jobb som tar mye tid og dette skal gjøres etter vanlig arbeidstid for de fleste i styret. Det er ikke slik det var før da OBOS gjorde mye for borettslagene. Slik er det ikke lengre. Styrene må gjøre alt selv da OBOS er et rent konsulentfirma som tar seg godt betalt.

2. Tidsbruk og forpliktelser Styrearbeid kan være tidkrevende, spesielt i større borettslag. Rettferdig kompensasjon for tiden som investeres er derfor viktig.

3. Redusere utskiftning og sikre kontinuitet Et adekvat honorar kan bidra til lavere utskiftning i styret, noe som sikrer kontinuitet og opparbeidet erfaring

4. Vanlig styrehonorar i borettslag Styrehonoraret i Skøyenlia borettslag utgjør kr.1.682.69 pr. beboer som er pr. i dag kr.350.000 i året. Dette ligger under hva som er vanlig i lignede borettslag, Ifølge tilgjengelige data varierer styrehonoraret i borettslag, men det er vanlig å operere med en sum per boenhet, ofte mellom 1 800 og 2 000 kroner per enhet som vil utgjøre kr. 374.400,- - kr. 416.000,- i året. Det er borettslag som har kr.3.000,- pr. boenhet.

5. Honoraret settes til kr. 400.000,-. Styret mener at styrehonoraret burdet settes opp til kr. 400.000,- da dette ikke er blitt justert opp på flere år. Man må huske på at det har vært inflasjon i disse årene. Dette er også vanlig at noen styremedlemmer får ekstra betalt ved større prosjekter. Dette har ikke vært gjort i Skøyenlia borettslag til nå, men er noe som er helt vanlig at gjøres. Det settes av en sum som blir fordelt på de styremedlemmer som følger opp prosjektet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

Sak 7

Forslag fra andelseier om å ta betalt i vaskeri med f.eks. kr. 5,- pr. maskin.

Forslag fremmet av:
Yngvild Dragebø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at bruk av fellesvaskeriet tas betalt for med en viss sum per maskin som kjøres. F.eks. kr 5.

Begrunnelse: Med høye strømregninger i perioder og at ikke alle beboere bruker fellesvaskeriene foreslår jeg at det settes en fast pris per maskin man kjører, for eksempel 5kr. Det vil ta litt av utgiftene for borettslaget som helhet og ikke være den største utgiften for oss som bruker det.

F.eks koster det å i dag å ha fryser i kjellere, så er naturlig at fellesvaskeriene også koster penger. Og pengene borettslaget sparer kan brukes til annet vedlikehold, f.eks sparing til større vedlikeholdsprosjekt som bytting av soilerrør.

Innføring av dette trenger ikke gjøres til en komplisert og kostbar affære, men for eksempel gjennom en Vipps løsning. Man kan se til andre OBOS borettslag som har innført dette for gode løsninger på hvordan.

Med vennlig hilsen Yngvild Drægebø

Styrets innstilling

Dette har vært til behandling i generalforsamlingen 2 ganger tidligere. Dette er mer kostbart etter hva styret har utredetm enn hva borettslaget vil få av inntekter. Styret ber generalforsamlinge avvise forslaget

Forslag til vedtak

Foreslår at bruk av fellesvaskeriet tas betalt for med en viss sum per maskin som kjøres. F.eks. kr 5

Sak 8

Forslag fra styret om honorar til varamedlemmer, fordelt og utbetalt etter antall møter med max kr 20 000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varamedlemmer

I et borettslag kan det være flere gode grunner til å honorere varamedlemmer, selv om de ikke er i den faste rollen som styrerepresentant. Her er noen grunner til hvorfor det kan være hensiktsmessig:

Arbeid og ansvar: Selv om varamedlemmer ikke nødvendigvis er i aksjon til enhver tid, har de et ansvar for å være tilgjengelige og delta i beslutningsprosesser dersom et fast medlem trer ut eller ikke kan delta. Det er derfor rimelig at de blir kompensert for den tiden og innsatsen de kan bli bedt om å bruke på kort varsel.

Forebygge manglende engasjement: I borettslag hvor det kan være vanskelig å få personer til å påta seg verv, kan det være en god løsning å honorere varamedlemmer. Dette kan bidra til å sikre at flere personer er villige til å steppe inn når det trengs, og at borettslaget har kontinuitet og stabilitet i sitt lederskap.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Varamedlemmer honoreres med inntil kr. 20.000,- etterdeltakelse på antall møter.

Sak 9

Forslag fra styret om honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å sette av honorar til valgkomiteen kan være et spørsmål om å anerkjenne og verdsette den innsatsen de legger ned i arbeidet sitt. Valgkomiteen spiller en viktig rolle i mange organisasjoner, da de er ansvarlige for å vurdere og velge personer til ulike posisjoner, ofte på strategisk nivå. Her er noen grunner til hvorfor det kan være hensiktsmessig å gi dem et honorar:

Arbeidets omfang: Valgkomiteens arbeid kan være tidkrevende og kreve betydelig innsats, som å gjennomgå kandidater, innhente referanser og analysere forskjellige aspekter av kandidaturen. Et honorar kan kompensere for denne tidsbruken.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000.

Sak 10

Forslag fra styret om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Å ha to personer fra samme husholdning i verv i et borettslag kan ha både fordeler og ulemper. Her er noen ulemper ved en slik ordning:

1. Mangel på variasjon i perspektiver: Hvis flere personer fra samme husholdning sitter i samme verv, kan det føre til en begrensning i mangfoldet av synspunkter og ideer. Dette kan gjøre beslutningstakingen mer ensidig, da de har samme bakgrunn og interesser.

2. Kanskje dårligere representasjon av fellesskapet: I et borettslag representerer komiteene beboerne, og det er viktig at ulike interesser blir hørt. Når flere fra samme husholdning er med, kan det oppstå en opplevelse av at ikke alle grupper blir tilstrekkelig representert.

3. Mulig interessekonflikt: To personer fra samme husholdning kan være mer tilbøyelige til å støtte hverandre i beslutninger, noe som kan skape interessekonflikter eller at andre beboere føler at beslutningene ikke er objektive eller rettferdige.

4. Redusert samarbeid og dynamikk: Når flere fra samme husholdning er i verv, kan det føre til at det blir færre forskjellige personer å samarbeide med, noe som kan redusere komiteens dynamikk og effektivitet. Det kan også føre til at andre medlemmer ikke føler seg like inkludert eller i stand til å uttrykke sine meninger.

5. Persepsjon av nepotisme: Selv om ingen faktisk bryter regler eller etiske retningslinjer, kan det oppstå mistanke om at personer fra samme husholdning får urettferdige fordeler, noe som kan skape misnøye blant de andre beboerne.

Det kan være lurt å ha klare retningslinjer for hvordan komiteene skal settes sammen for å unngå slike ulemper, og sørge for at beslutningene tas med en bred representasjon av alle beboernes interesser.

Forslag til vedtak

Forslag om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig

---

Sak 11

Forslag fra styret om å gjeninnføre rollen som nestleder i styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Å ha en nestleder i styret i et borettslag kan gi flere fordeler, både for styrets funksjon og for borettslaget som helhet. Her er noen av de viktigste fordelene:

1. Bedre arbeidsfordeling:

Nestlederen kan ta på seg spesifikke ansvarsområder og bidra til å fordele arbeidsmengden i styret. Dette kan lette arbeidsbelastningen for styreleder og andre styremedlemmer.

2. Redundans og kontinuitet:

Nestlederen kan ta over styrelederens oppgaver dersom styrelederen er fraværende eller ute av stand til å utføre sitt arbeid. Dette sikrer at styret fortsatt kan fungere effektivt uten store avbrudd, og gir en kontinuitet i ledelsen.

3. Styrket beslutningstaking:

Med en nestleder kan det være lettere å ta beslutninger, ettersom nestlederen kan bidra med innsikt, støtte og alternative perspektiver til styrelederens vurderinger.

4. Bedre samarbeid og kommunikasjon:

Nestlederen fungerer som en støtte for styrelederen og kan hjelpe med å opprettholde god kommunikasjon og samarbeid mellom styremedlemmer. Dette kan føre til mer effektivt styrearbeid og en bedre koordinering av prosjekter og saker.

5. Representasjon:

Nestlederen kan representere borettslaget på møter, arrangementer eller i andre sammenhenger når styrelederen ikke kan være til stede. Dette gir økt fleksibilitet i representasjonen av borettslaget.

6. Rolle som mellomledd:

Nestlederen kan fungere som et bindeledd mellom styret og beboerne, og bidra til å formidle beboernes bekymringer eller innspill til styret på en konstruktiv måte.

7. Bedre ledelsesstøtte i krisesituasjoner:

Dersom styrelederen ikke er tilgjengelig i en stressende eller krisesituasjon, kan nestlederen trå til og sørge for at styret fortsetter å håndtere utfordringene på en profesjonell måte.

8. Opplæring og utvikling av lederkompetanse:

Nestlederen får muligheten til å utvikle lederferdigheter og erfaring i styringsrollen, som kan være nyttig for framtidige styreledere.

Sammen gir disse fordelene økt stabilitet og bedre organisering, noe som kan føre til mer effektive beslutningsprosesser og en bedre styring av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslag til vedtak

Gjeninnføre rollen som nestleder i styret

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lillian Tangen Berg

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

- Erik Bjørgeli Johannessen
- Iren Svaleng

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Borgny Arnhild Rotnes
- Marte Harmens
- Sahar Azari
- Sondre Eng

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

- Matthew John Pevvy
- Nina Mari Jørgensen
- Toril Brænd

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Sahar Azari

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

- Fredik M. Hahne

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024.

Styret har hatt 13 styremøter og 4 befaringer og behandlet 201 saker.

UTOMRÅDE OG ASFSALTERING.

Det ble i våres lagt noe nye asfalt forskjellige steder i borettslaget.

Det var et gartnerfirma som klippet plenene i sommer da vaktmester hadde ferie og de «friserte» noen busker og tujatrær på borettslagets tomt.

VASK AV SØPPELSKUR OG SØPPELROM.

Styret innhentet nye priser på dette og de som var billigst var Ren Dunk så nå prøver vi disse.

KIWI BYGGET.

Styret hadde befaring med Elvia (Gamle Hafslund) og et med utbygger. Det må legges strømkabel fra trafoen som står foran Solberglivn. 88 og frem til Kiwi bygget.

GJERDE UTE FRA SOLBERGLIVN. 83 (ØVRE LANGBLOKK) OG NED TIL SKØYENÅSVN. 2.

Gjerde var helt rustent og dette måtte skiftes ut. Det ble gjort i høst etter å ha innhentet anbud.

NYE HAGEMØBLER.

Styret ble forespurt om noen nye hagekrakker fra beboerne. Det ble kjøpt in 4 stk. Vi må se i 2025 hva som fortsatt er brukbart og hva som evt. trengs å kjøpes nytt.

LAMPER I FELLESOMRÅDE.

Lampene i fellesområde er gamle. Det er blitt slik at man ikke alltid får tak i pærer til eldre lamper. Dette var og også tilfelle her og lys må vi jo ha.

Vi var så heldige så vi har fått kjøpt opp restlager så vi har foreløpig til kjeller og loft.

Styret sendte ut anbud til 4 firmaer vedr. skifte av lamper på alle fellesrom. Anbudene kom inn og det var litt forskjellige priser og forskjell på lampene. Styret valgte da det firma som har byttet lampene i oppgangene. Vi sjekket med andre borettslag som anbefalte disse lampene og firma på det sterkeste. På grunn av økonomien har vi nå i første omgang tatt oppgangen, men vil så snart det lar seg gjøre skifte på loft og kjeller. Her er det mange steder dårlig lys.

ELAWAY.

Det er et kapitel for seg selv. Styret har jobbet mye med denne saken og dette er tungrodd og krevende. Styret arbeider nå med å finne et nytt firma. Når det er sagt så er det ikke så enkelt da vi må kjøpe ut Elaway og her står det igjen ca. 1,1 mill. Dette er noe evt. et nytt firma må betale ut Elaway for. Det er også 3 slike el.bil lader firmaer som nå ikke eksisterer lengre. Dette fordi det viser seg at de utgiftene de har hatt for å legge opp til el.bil ladere har kostet altfor mye for disse firmaene. Det er også få beboere i borettslagene som ikke lader på sine plasser og da blir det ikke inntekt til disse firmaene.

Vil nok etter hvert bare bli noen få slike firmaer igjen.

RØRFORNYING.

Borettslaget hadde gjennomlysning på alle rør i 2021. Konklusjonen var den gang at uttrekksrørene (de som går fra kjeller og ut til kommunale rør) måtte ta snarest. Dette ble så gjort i 2021. Det ble trukket strømpe som til nå

ha fungert helt fint. Styret fikk da beskjed om at vi kunne vente 3-5 år med å ta soilrørene. Nå må vi ta soilrørene da disse årene er gått.

Styret har innhentet priser på konsulentfirma som vil bistå under prosjektet og valget falt på OPAK. Styret har fått spørsmål om vi trenger konsulent, og ja det må man på slike prosjekter. Det er ingen i styret som bl.a. kan skrive en anbudsinnbydelse på slikt arbeid. Her trengs det fagfolk. Styret går også denne gang for å trekke strømpe.

Vannrørene i leilighetene er sjekket og dette er av type gamle kobberrør som ble kalt tommerrør. Disse rørene er tykkere en dagens mm rør og det går kun kaldt vann gjennom disse rørene da beboerne har egne beredere. Det betyr at disse rørene ikke behøver å gjøres noe med. I skrivende stund så har vi nok hatt ut mer informasjon til alle beboerne om dette.

DUGNADER.

Det var bra oppmøte på dugnadene i år også. Takker alle beboere som stiller opp på dette så det er fint på fellesområdene og rundt blokkene.

JULETRÆR OG JULEGRANTENNING.

Det ble satt opp 5 juletrær i år.

Vi hadde julegrantenning på lekeplassen ved Filervn. 1 og det var veldig mange som møtte, selv om det blåste. Her ble det grillet pølser, brus og pepperkaker og poser til barna.

LITT OM ARBEID FOR 2025.

Arbeidet vil først og fremst bestå av rørfornyingen.

Borettslaget har kr. 202.000,- på miljøkontoen som kan brukes til lekeplass, uteområde, barnevognparkering o.s.v. Styret tar gjerne i mot forslag fra beboere hva vi kan bruke pengene på

Til generalforsamlingen i Skøyenlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyenlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

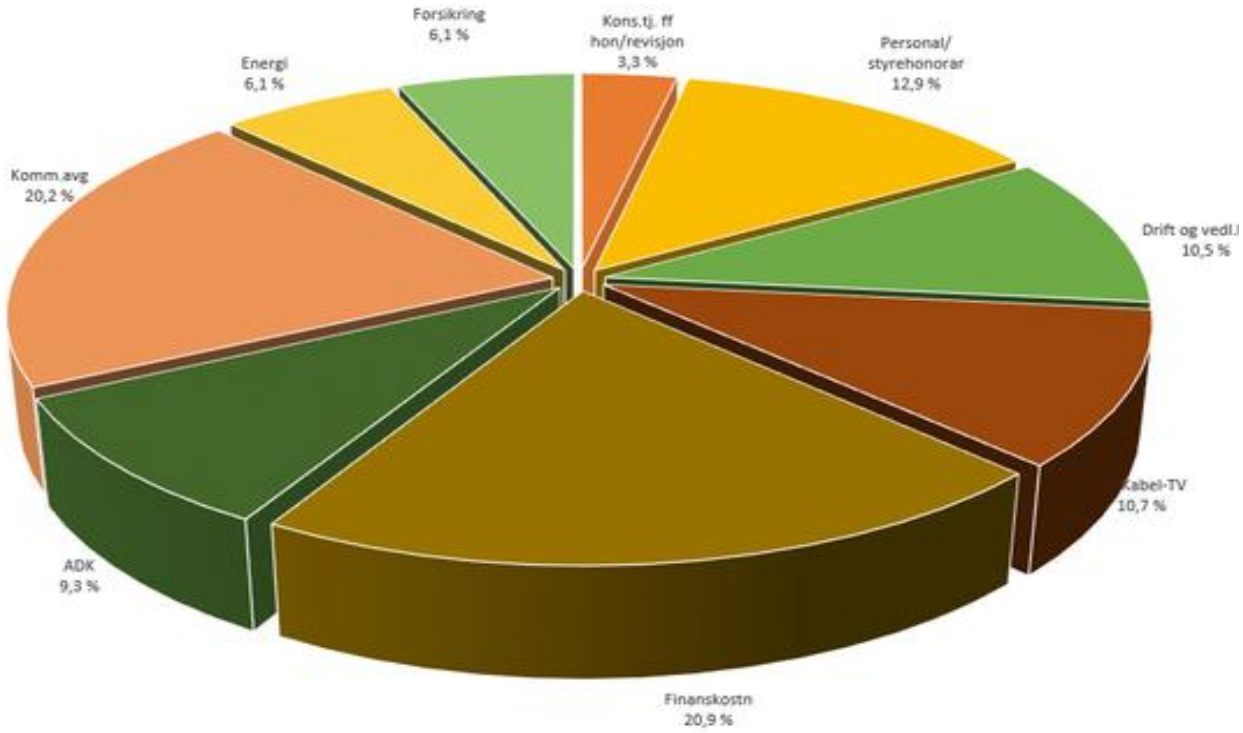
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes innbetalinger for lading av el biler høyere.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskifting av utelamper/lamper i trappoppgangene
I tillegg noe høyere kostnad til bruk av container, renhold mm

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

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

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


Forsikring
6,1 %
Kons.tj. ff
hon/revisjon
3,3 %
Personal/
styrehonorar
12,9 %
Energi
6,1 %
Komm.avg
20,2 %
Drift og vedl.
10,5 %
Kabel-TV
10,7 %
ADK
9,3 %
Finanskostn
20,9 %

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift med kr 877 000.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 453 200**	**2 222 135**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		423 614	944 340
Tilbakeføring av avskrivning	14	222 683	269 122
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-52 856	
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-874 239	-980 157
Innsk. øremerk. bankkto		-5 767	-2 239
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-286 565**	**231 066**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 166 635**	**2 453 200**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 567 150	2 647 031
Kortsiktig gjeld	-400 515	-193 831
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 166 635**	**2 453 200**

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 553 940	9 731 655	10 561 000	11 521 000
Antenneanlegg		50 323	48 074	50 000	50 000
Andre inntekter	3	94 682	12 791	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 698 945**	**9 792 520**	**10 611 000**	**11 571 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-958 897	-675 257	-1 204 000	-1 125 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	14	-222 683	-269 122	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-13 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-247 605	-235 145	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-72 965	51 675	-70 000	-70 000
Kontingenter		-41 600	-41 600	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 061 813	-1 051 651	-876 000	-877 000
Forsikringer		-620 111	-471 480	-521 000	-670 000
Kommunale avgifter	9	-2 045 224	-1 731 407	-2 044 000	-2 313 000
Energi/fyring		-617 762	-604 244	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 083 408	-961 319	-1 129 917	-1 175 000
Andre driftskostnader	10	-946 522	-824 407	-700 000	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 282 215**	**-7 177 582**	**-7 995 917**	**-8 326 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 416 730**	**2 614 939**	**2 615 083**	**3 245 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	119 199	86 268	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 112 315	-1 756 867	-5 000	-1 999 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 993 116**	**-1 670 599**	**5 000**	**-1 989 000**
ÅRSRESULTAT		**423 614**	**944 340**	**2 620 083**	**1 256 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		423 614	944 340		

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 644 891	46 644 891
Tomt		962 484	962 484
Andre varige driftsmidler	14	419 232	589 059
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		202 041	151 950
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 228 747**	**48 348 483**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		353 207	335 311
Andre kortsiktige fordringer		0	1 233
Driftskonto OBOS-banken		744 402	909 453
Driftskonto OBOS-banken II		26 943	47 630
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 521	19 202
Sparekonto OBOS-banken		1 392 078	1 334 203
SUM OMLØPSMIDLER		**2 567 150**	**2 647 031**
SUM EIENDELER		**50 795 897**	**50 995 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		11 572 973	11 149 359
SUM EGENKAPITAL		**11 593 773**	**11 170 159**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 019 865	37 894 104
Borettsinnskudd	17	1 588 800	1 588 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	192 944	148 620
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 801 609**	**39 631 524**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		251 992	91 426
Skyldige offentlige avgifter	19	59 798	24 089
Påløpte renter		11 430	11 316
Annen kortsiktig gjeld	20	77 295	67 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**400 515**	**193 831**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 795 897**	**50 995 514**
Pantstillelse	21	41 788 700	41 788 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Skøyenlia Borettslag

Iren Svaleng	Lillian Tangen Berg	Fredrik M Hahne
Erik B Johannessen	Jan Vegard Pettersen	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	9 063 360
Vinduer	449 280
Vedl.hold, forsikr.	374 400
Rehabilitering	370 800
Garasjeleie	179 700
Parkeringsleie	95 840
Strøm/lys	27 125
Avregning fryseboks	-140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 560 365**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 820
Parkering	-1 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 553 940**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil ladeanlegg	-94 682
SUM ANDRE INNTEKTER	**-94 682**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-534 939
Overtid	-108 132
Annen lønn, ikke feriepenger	-47 672
Påløpte feriepenger	-77 295
Fri bil, tlf etc.	-7 494
Naturalytelser speilkonto	3 494
Arbeidsgiveravgift	-158 806
Pensjonskostnader innskudd	-14 204
Yrkesskadeforsikring	-12 500
Refusjon sykepenger	9 454
Arbeidsklær	-10 803
SUM PERSONALKOSTNADER	**-958 897**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 786, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 688
OPAK AS	-57 925
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
Andre konsulenthonorarer	-5 350
SUM KONSULENTHONORAR	**-72 965**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-220 897
Drift/vedlikehold VVS	-13 268
Drift/vedlikehold elektro	-370 987
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250 304
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-24 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 010
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-125 592
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-7 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 061 813**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-1 361 104
Feieavgift	-42 976
Renovasjonsavgift	-641 144
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 045 224**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-12 600
Container	-159 452
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 115
Diverse leiekostnader/leasing	-5 488
Verktøy og redskaper	-31 125
Driftsmateriell	-29 280
Lyspærer og sikringer	-13 574
Renhold ved firmaer	-392 854
Snørydding	-47 565
Andre fremmede tjenester	-12 945
Kontor- og datarekvisita	-4 941
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 786
Andre kontorkostnader	-1 480
Telefon/bredbånd	-3 494
Telefon, annet	-13 428
Drivstoff biler, maskiner osv.	-39 056
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-115 622
Gaver	-5 405
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-30 225
Avsetning tap på fordringer	-1 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-946 522**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 188
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 309
SUM FINANSINNTEKTER	**119 199**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 112 067
Renter på leverandørgjeld	-248
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 112 315**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1962	9 954 900
Garasjeanlegg	165 000
Kostpris/Bokf.verdi 1988 nye vinduer	17 140 400
Oppskrivning bygning	19 384 591
SUM BYGNINGER	**46 644 891**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.144/bnr.1072 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2013	74 000	
Avskrevet tidligere	-73 999	
		1
Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2003	92 970	
Avskrevet tidligere	-92 969	
		1
Gressklipper nr. 3		
Kostpris	107 525	
Avskrevet tidligere	-107 524	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2018	281 250	
Avskrevet tidligere	-281 249	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2018	41 245	
Avskrevet tidligere	-41 244	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1992	15 960	
Avskrevet tidligere	-15 959	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2003	20 200	
Tilgang 2013	69 125	
Avskrevet tidligere	-89 324	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2020	1 300 000	
Avskrevet tidligere	-742 857	
Avskrevet i år	-185 714	
		371 429
Tørketrommel		
Tilgang 2024	52 856	
Avskrevet i år	-8 369	
		44 487
Tørketrommel		
Tilgang 2013	37 226	
Avskrevet tidligere	-37 225	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	37 934	
Avskrevet tidligere	-37 933	
		1

Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	35 044	
Avskrevet tidligere	-35 043	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	53 106	
Avskrevet tidligere	-53 105	
		1
Kostpris	36 681	
Avskrevet tidligere	-36 680	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2018	48 344	
Avskrevet tidligere	-48 343	
		1
Strykerulle		
Tilgang 2019	35 625	
Avskrevet tidligere	-32 063	
Avskrevet i år	-3 562	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	176 750	
Avskrevet tidligere	-151 710	
Avskrevet i år	-25 039	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	3 300	
		3 300
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	58 125	
Avskrevet tidligere	-58 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**419 232**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-222 683**

Styret mener det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av garasjeanlegget.

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier en andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Ant. Andeler:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Oppsal Samfunnshus	1	100.-	100.-

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-39 153 958	
Nedbetalt tidligere	1 259 854	
Nedbetalt i år	874 239	
		-37 019 865
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 019 865**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-1 581 100
Tilført 2006	-7 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 588 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-192 944
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-192 944**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-31 319
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 479
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-59 798**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-77 295
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-77 295**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 588 800
Pantelån	37 019 865
TOTALT	**38 608 665**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 644 891
Tomt	962 484
TOTALT	**47 607 375**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82221324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Nye lamper i oppganger/utelamper		
2021 - 2022	Rørfornying		
2020 - 2020	6 ladepunkter for elbiler		
2018 - 2019	Piperehabilitering og taknedløp	Piperehabilitering og rehabilitering av taknedløp	
2017 - 2017	Nytt nøkkelsystem		
2016 - 2016	Spyling av avløpsrør	2016	Spyling av avløpsrør
2015 - 2015	Vindusutskiftning	2015	Vindusutskiftning
2015 - 2015	Fiber til leilighetene fra Canal Digital		
2014 - 2014	Oppgradering av vaskeri	Ferdigstilling flislegging av gulv i fellesvaskeriene	
2014 - 2014	Prosjektering av nye vinduer.		
2013 - 2013	Asfaltering parkeringsplasser/veier		
2012 - 2013	Flislegging av gulv i fellesvaskerier		
2011 - 2011	Maling av alle oppganger		
2010 - 2010	Vask av alle husfasader		
2009 - 2010	Utskiftning av el-anlegg, ferdigstilling		
2008 - 2008	Oppstart utskiftning av el-anlegg	Inkl omtrekking av alle leiligheter	

2007 - 2007	Nytt callinganlegg med fargeskjermer	i hver leilighet
2006 - 2006	Alt el-anlegg i garasjene skiftet	
2005 - 2005	Ferdigstillelse av støttemur.	
2005 - 2005	Oppretting av nytt vaskeri	
2005 - 2005	Flislegging av nedre trapperepos	
2005 - 2007	Installering av nye dørpumper	
2005 - 2005	Asbestsanering -utskift lufteluker	
2004 - 2004	Bygging av støttemur og trapp ved langb	
2002 - 2002	Bygging av vaktmestergarasje.	
2001 - 2001	Bredbåndfabrikken, installasjon i alle leiligheter	
2000 - 2001	Balkongutvidelse.	
1998 - 1998	Fornyelse av kabel-TV-anlegget.	
1997 - 1997	Elektrisk anlegg fram til beboers sikringsskap mod	
1996 - 1996	Omfattende reparasjoner av piper.	
1996 - 1996	Oppjustering av 51 park.plasser m/ motorvarmere.	
1994 - 1994	Utskiftning av entredører.	
1990 - 1990	Nye porttelefoner og inngangsdører.	
1986 - 1988	Utskifting av vinduer, rehabilitering (isolering/k	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 187 **Selskapsnavn:** SKØYENLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for SKØYENLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950289856
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Oppsal Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Iren Svaleng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne foreslås Hall Fure
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Styrets innstilling
1. Økt ansvar og arbeidsmengde Styret håndterer økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging, juridiske forpliktelser, arbeidsgiveransvar og kommunikasjon med beboerne. Dette arbeidet utgjør godt og vel et ½ årsverk. Da er det ikke tatt med tlf. og at man snakker med beboere man treffer ute. Styret/styreleder har heller aldri ferie uten å måtte jobbe noe. Styrearbeid er i dag blitt en jobb som tar mye tid og dette skal gjøres etter vanlig arbeidstid for de fleste i styret. Det er ikke slik det var før da OBOS gjorde mye for borettslagene. Slik er det ikke lengre. Styrene må gjøre alt selv da OBOS er et rent konsulentfirma som tar seg godt betalt.

2. Tidsbruk og forpliktelser Styrearbeid kan være tidkrevende, spesielt i større borettslag. Rettferdig kompensasjon for tiden som investeres er derfor viktig.

3. Redusere utskiftning og sikre kontinuitet Et adekvat honorar kan bidra til lavere utskiftning i styret, noe som sikrer kontinuitet og opparbeidet erfaring

4. Vanlig styrehonorar i borettslag Styrehonoraret i Skøyenlia borettslag utgjør kr.1.682.69 pr. beboer som er pr. i dag kr.350.000 i året. Dette ligger under hva som er vanlig i lignede borettslag, Ifølge tilgjengelige data varierer styrehonoraret i borettslag, men det er vanlig å operere med en sum per boenhet, ofte mellom 1 800 og 2 000 kroner per enhet som vil utgjøre kr. 374.400,- - kr. 416.000,- i året. Det er borettslag som har kr.3.000,- pr. boenhet.

5. Honoraret settes til kr. 400.000,-. Styret mener at styrehonoraret burdet settes opp til kr. 400.000,- da dette ikke er blitt justert opp på flere år. Man må huske på at det har vært inflasjon i disse årene. Dette er også vanlig at noen styremedlemmer får ekstra betalt ved større prosjekter. Dette har ikke vært gjort i Skøyenlia borettslag til nå, men er noe som er helt vanlig at gjøres. Det settes av en sum som blir fordelt på de styremedlemmer som følger opp prosjektet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Forslag fra andelseier om å ta betalt i vaskeri med f.eks. kr. 5,- pr. maskin.

Fremmet av: Yngvild Dragebø

Foreslår at bruk av fellesvaskeriet tas betalt for med en viss sum per maskin som kjøres. F.eks. kr 5.

Begrunnelse: Med høye strømregninger i perioder og at ikke alle beboere bruker fellesvaskeriene foreslår jeg at det settes en fast pris per maskin man kjører, for eksempel 5kr. Det vil ta litt av utgiftene for borettslaget som helhet og ikke være den største utgiften for oss som bruker det.

F.eks koster det å i dag å ha fryser i kjellere, så er naturlig at fellesvaskeriene også koster penger. Og pengene borettslaget sparer kan brukes til annet vedlikehold, f.eks sparing til større vedlikeholdsprosjekt som bytting av soilerrør.

Innføring av dette trenger ikke gjøres til en komplisert og kostbar affære, men for eksempel gjennom en Vipps løsning. Man kan se til andre OBOS borettslag som har innført dette for gode løsninger på hvordan.

Med vennlig hilsen Yngvild Drægebø

Styrets innstilling
Dette har vært til behandling i generalforsamlingen 2 ganger tidligere. Dette er mer kostbart etter hva styret har utredetm enn hva borettslaget vil få av inntekter. Styret ber generalforsamlinge avvise forslaget

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 6 stemmer**

8. Forslag fra styret om honorar til varamedlemmer, fordelt og utbetalt etter antall møter med max kr 20 000

Varamedlemmer

I et borettslag kan det være flere gode grunner til å honorere varamedlemmer, selv om de ikke er i den faste rollen som styrerepresentant. Her er noen grunner til hvorfor det kan være hensiktsmessig:

Arbeid og ansvar: Selv om varamedlemmer ikke nødvendigvis er i aksjon til enhver tid, har de et ansvar for å være tilgjengelige og delta i beslutningsprosesser dersom et fast medlem trer ut eller ikke kan delta. Det er derfor rimelig at de blir kompensert for den tiden og innsatsen de kan bli bedt om å bruke på kort varsel.

Forebygge manglende engasjement: I borettslag hvor det kan være vanskelig å få personer til å påta seg verv, kan det være en god løsning å honorere varamedlemmer. Dette kan bidra til å sikre at flere personer er villige til å steppe inn når det trengs, og at borettslaget har kontinuitet og stabilitet i sitt lederskap.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak:
Varamedlemmer honoreres med inntil kr. 20.000,- etter deltakelse på antall møter.
✓ **Vedtatt. Mot 20 stemmer**

9. Forslag fra styret om honorar til valgkomiteen

Å sette av honorar til valgkomiteen kan være et spørsmål om å anerkjenne og verdsette den innsatsen de legger ned i arbeidet sitt. Valgkomiteen spiller en viktig rolle i mange organisasjoner, da de er ansvarlige for å vurdere og velge personer til ulike posisjoner, ofte på strategisk nivå. Her er noen grunner til hvorfor det kan være hensiktsmessig å gi dem et honorar:

Arbeidets omfang: Valgkomiteens arbeid kan være tidkrevende og kreve betydelig innsats, som å gjennomgå kandidater, innhente referanser og analysere forskjellige aspekter av kandidaturen. Et honorar kan kompensere for denne tidsbruken.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen honoreres med kr 15 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

10. Forslag fra styret om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig

Å ha to personer fra samme husholdning i verv i et borettslag kan ha både fordeler og ulemper. Her er noen ulemper ved en slik ordning:

1. Mangel på variasjon i perspektiver: Hvis flere personer fra samme husholdning sitter i samme verv, kan det føre til en begrensning i mangfoldet av synspunkter og ideer. Dette kan gjøre beslutningstakingen mer ensidig, da de har samme bakgrunn og interesser.

2. Kanskje dårligere representasjon av fellesskapet: I et borettslag representerer komiteene beboerne, og det er viktig at ulike interesser blir hørt. Når flere fra samme husholdning er med, kan det oppstå en opplevelse av at ikke alle grupper blir tilstrekkelig representert.

3. Mulig interessekonflikt: To personer fra samme husholdning kan være mer tilbøyelige til å støtte hverandre i beslutninger, noe som kan skape interessekonflikter eller at andre beboere føler at beslutningene ikke er objektive eller rettferdige.

4. Redusert samarbeid og dynamikk: Når flere fra samme husholdning er i verv, kan det føre til at det blir færre forskjellige personer å samarbeide med, noe som kan redusere komiteens dynamikk og effektivitet. Det kan også føre til at andre medlemmer ikke føler seg like inkludert eller i stand til å uttrykke sine meninger.

5. Persepsjon av nepotisme: Selv om ingen faktisk bryter regler eller etiske retningslinjer, kan det oppstå mistanke om at personer fra samme husholdning får urettferdige fordeler, noe som kan skape misnøye blant de andre beboerne.

Det kan være lurt å ha klare retningslinjer for hvordan komiteene skal settes sammen for å unngå slike ulemper, og sørge for at beslutningene tas med en bred representasjon av alle beboernes interesser.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 3 stemmer**

11. Forslag fra styret om å gjeninnføre rollen som nestleder i styret

Å ha en nestleder i styret i et borettslag kan gi flere fordeler, både for styrets funksjon og for borettslaget som helhet. Her er noen av de viktigste fordelene:

1. Bedre arbeidsfordeling:

Nestlederen kan ta på seg spesifikke ansvarsområder og bidra til å fordele arbeidsmengden i styret. Dette kan lette arbeidsbelastningen for styreleder og andre styremedlemmer.

2. Redundans og kontinuitet:

Nestlederen kan ta over styrelederens oppgaver dersom styrelederen er fraværende eller ute av stand til å utføre sitt arbeid. Dette sikrer at styret fortsatt kan fungere effektivt uten store avbrudd, og gir en kontinuitet i ledelsen.

3. Styrket beslutningstaking:

Med en nestleder kan det være lettere å ta beslutninger, ettersom nestlederen kan bidra med innsikt, støtte og alternative perspektiver til styrelederens vurderinger.

4. Bedre samarbeid og kommunikasjon:

Nestlederen fungerer som en støtte for styrelederen og kan hjelpe med å opprettholde god kommunikasjon og samarbeid mellom styremedlemmer. Dette kan føre til mer effektivt styrearbeid og en bedre koordinering av prosjekter og saker.

5. Representasjon:

Nestlederen kan representere borettslaget på møter, arrangementer eller i andre sammenhenger når styrelederen ikke kan være til stede. Dette gir økt fleksibilitet i representasjonen av borettslaget.

6. Rolle som mellomledd:

Nestlederen kan fungere som et bindeledd mellom styret og beboerne, og bidra til å formidle beboernes bekymringer eller innspill til styret på en konstruktiv måte.

7. Bedre ledelsesstøtte i krisesituasjoner:

Dersom styrelederen ikke er tilgjengelig i en stressende eller krisesituasjon, kan nestlederen trå til og sørge for at styret fortsetter å håndtere utfordringene på en profesjonell måte.

8. Opplæring og utvikling av lederkompetanse:

Nestlederen får muligheten til å utvikle lederferdigheter og erfaring i styringsrollen, som kan være nyttig for framtidige styreledere.

Sammen gir disse fordelene økt stabilitet og bedre organisering, noe som kan føre til mer effektive beslutningsprosesser og en bedre styring av borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget falt, 19 stemte for**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Tangen Berg

Følgende stilte til valg:
Lillian Tangen Berg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Bjørgeli Johannessen
Iren Svaleng

Følgende stilte til valg:
Erik Bjørgeli Johannessen
Rune Atle Johansen
Iren Svaleng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sahar Azari
Sondre Eng
Marte Harmens
Borgny Arnhild Rotnes

Følgende stilte til valg:
Sahar Azari
Sondre Eng
Marte Harmens
Borgny Arnhild Rotnes

Valkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Mari Jørgensen
Songsit Nüng Lertsethtakarn
Matthew John Pevvy

Følgende stilte til valg:
Nina Mari Jørgensen
Songsit Nüng Lertsethtakarn
Matthew John Pevvy

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sahar Azari

Følgende stilte til valg:
Sahar Azari

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredik M. Hahne

Følgende stilte til valg:

Fredik M. Hahne

Tellekorps: Rune Atle Johansen, Borgny Arnhild Rotnes og Heidi Svendsen

Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne
Iren Svaleng /s/	Heidi Svendsen /s/	Hall Fure /s/

Vedtekter

for Skøyenlia Borettslag org nr. 950289856
vedtatt på generalforsamling den 09.11.05,
med endring på ordinær generalforsamling 05.05.21, 23.05.22 og 24.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skøyenlia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- (etthundre)

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved kjøp av bolig få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. Styret har
forøvrig fullmakt til å justere ordensreglene ved behov. Rundskriv vedr. ordensregler som kommer underveis gjelder som en del av disse.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget skal kreve kostnader forbudet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter v/punktering, og ytterdører i felles inngangsparti eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2)Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) To fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styrets leder og styremedlemmer oppnevnt av styret i konstituert møte representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner i dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til OBOS.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER
FOR
SKØYENLIA BORETTSLAG

1.

Disse ordensregler inngår i lagets vedtekter, og har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte blokker og innen borettslaget som helhet bevares. Hver enkelt beboer er ansvarlig for de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og for borettslagets og strøkets anseelse. Meldinger og oppslag fra styret, gjelder som tillegg til disse ordensregler.
Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med borettslagets eiendom.
Beboere skal være styret og vaktmester behjelpelig med å verne om eiendommen og alle dens anlegg, og søke å unngå uvettig og støyende lek og annen skadevoldende eller generende adferd av barn og voksne. Brann-, helse og andre sikkerhetsmessige forskrifter må overholdes.
Brudd på ordensreglene ansees som brudd på beboers forpliktelser til borettslaget, og kan etter vedtak i styret medføre oppsigelse.

2. GENERELLE REGLER

Tiltak som berører utseende, borettslagets helhetsinntrykk, slik som markiser, balkongkasser, beplantninger, grøntanlegg må holdes i orden og vedlikeholdes. Ting som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende, kan forlanges fjernet eller utbedret av styret.
Styret eller den enkelte blokktillitsvalgte kan, når det ansees påkrevet, innkalle til frivillig arbeidsinnsats – dugnad – for å vedlikeholde eller utbedre grøntanlegg, beplantninger, eller utføre annet nødvendig arbeid i borettslaget.

Blokktillitsvalgte velges – hvis ikke annet er bestemt – i tur og orden innen blokken hvert hele eller hvert halve år om gangen.

3. OM GODT NABOSKAP

For å opprettholde et godt forhold til naboer og nærmeste omgivelser, er hver borettshavers og dennes families daglige sysler og utfoldelse av avgjørende betydning. Av hensyn til den enkeltes arbeid – som kan falle på forskjellige tider av døgnet på grunn av skift o.a. mindreårige barn, alder, sykdom og lignende bør en ha omtanke for deres naturlige krav på ro. Beboerne må derfor unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy.

1. **Ved større festlige anledninger som påregnes å vare utover midnatt bør naboene varsles på forhånd.**

2. **Generelt skal det være alminnelig ro mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager**

og ellers mellom klokken 23.00 og 09.00 søn- og helligdager. Lørdager mellom klokken 24.00 og 09.00.

Vedlikehold av leiligheter som medfører banking, bruk av boreverktøy skal ikke skje etter klokken 21.00 på hverdager. Lørdager skal arbeid ikke påbegynnes før klokken 10.00 og avsluttes klokken 18.00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med vedlikehold som medfører støy. Ved støyende vedlikehold av leilighet ber vi om at det blir satt opp oppslag i trappeoppgangen om at dette vil skje og ca. hvor mange dager dette vil pågå.

3. **Musikk- og sangøvelser er ikke tillatt etter klokken 21.00 og under ingen omstendigheter på søn- og helligdager.**

4. **Musikkundervisning tillates av styret bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne som blir berørt.**

5. **Hobbyvirksomhet som er forbundet med særlig plagsom støy tillates bare etter samtykke av styret.**

6. **Det må ikke luftes til felles trapperom eller ganger.**

7. **Utgangsdør til trapper skal holdes gjenlukket. Beboere må alltid undersøke hvem som ringer på callinganlegget. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Dette vil være hver enkelt beboers ansvar.**

8. **Loft- og kjellerdører skal være låst, og lyset skal slukkes når rommene forlates. Det skal være tent lys i trapperom og ganger så lenge det er mørkt ute.**

   Ved montering av peis/kamin må dette utføres forskriftsmessig. Kvalifisert kontrollør skal utarbeide en bekreftelse på utført kontroll. Kopi av denne skal sendes styret.

9. OPPUSSING AV LEILIGHET
BAD

Beboere som skifter sluk skal varsle styret i forkant. Styret skal også kontrollere sluket når det er på plass og før man støper gulvet, legger membran, flislegger etc. Blir ikke styret varslet både i forkant av skifting og under skifting av sluk vil man ikke ha krav på refusjon. OBS! SE OGSÅ ORDENSREGLENES PUNKT 22.

Arbeid vedr. utskifting av sluk og rør må gjøres av godkjent aut. rørleggerfirma.

Det må tas bilder av rør som blir lagt/slisset inn i vegg.

Bilder av hjelpesluk og sluk når disse legges. Bilder når gulvet er støpt.

Bilder når man legger membran på gulv og vegg i dusjsonene og når alt er ferdiglagt.

Bilder av støp og brannhemmende masse i taket/sluket i leiligheten under

Alt elektrisk arbeid må utføres av godkjent aut. firma.

Styret kan til enhver tid be om dokumentasjon som nevnt ovenfor og forbeholder seg retten til inspeksjon. Slukskifte skal også byggemeldes til Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.

Rørlegger må vise frem autorisasjon på at firmaet er godkjent med tiltaksklasse 2. Det må også fremlegges kontrollerklæring med sluttrapport på våtrom – tiltaksklasse 2.

ALMINNELIG ORDENSREGLER

10. Parkering av motorkjøretøy er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av motorkjøretøy på parkerings-plassene er forbudt. Overtredelse medfører borttauing for eierens regning. Styret kan etter henvendelse gi dispensasjon i korte perioder ved særskilte behov. Parkeringstillatelse fåes av vaktmester.

Regler for å sette seg opp på listen for parkeringsplass/garasje:

En må ha flyttet inn i borettslaget før man setter seg opp på ventelisten. Man må også ha bil. Det er kun andelseier med ektefelle/samboer/partner som kan stå på listen og bli tildelt plass. Hybelboere kan ikke søke/tildeles plass.

Regler for de som står på ventelistene:

Beboere kan si nei 1 ganger til tildeling av parkeringsplass/garasje. 2 gang man sier nei så må man søke på nytt.

Ved midlertidig fraflytting disponerer styret plassen til beboer flytter tilbake. Plassen vil da midlertidig utleies til noen andre.

Gjesteparkeringsplassene er kun for gjester og husk gul lapp i bilruten. Gjesteparkeringen er for reelle kortvarige gjester i borettslaget. Personer som reelt sett bor fast i borettslaget, men ikke har folkeregisteradresse i borettslaget, bryter intensjonen bak reglene. Disse kan bli ilagt bøter på lik linje med faste beboere. Overtredelse kan medføre bot/borttauing.

11. I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Slike ting skal settes i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner kan stå i trappeoppgangen etter søknad til styret. Vedtatt på generalforsamlingen i 2001.
Hvis det blir for mange vogner prioriteres dypvogner.
Alle vogner må stå på samme side, jamf. Branninstrukser.

12. Balkonger og vinduer må ikke benyttes til tørking eller lufting av tøy eller sengeklær slik at det virker sjenerende eller skjemmende.

13. Tøy/tepper må ikke ristes eller bankes i trappegangene. Heller ikke ut av balkongene.

14. Det er ikke tillatt med parabol. Flaggstenger, markiser, blomsterkasser eller lignende må ikke settes opp uten etter godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.

15. Det er ikke tillatt å holde hund, eller andre større dyr eller slike til oppbevaring eller pleie i borettslaget uten å søke styret. For førerhund/politihund gjelder ikke disse regler.
Det er kun lov til å ha innekatt. Skal disse luftes ute må de gå i bånd.

16. Framleie må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for skader og ulemper som hans framleier påfører borettslaget eller dets medlemmer.

17. Skadedyrkontroll av leiligheten kan/skal foretas etter bestilling av styret.
Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av innehaver av leiligheten.

18. Takluker, lofts- og kjellervinduer skal holdes lukket når det regner eller snør.
Tøy som tørkes på loftet, presenninger og lignende må være så godt vridd eller forhåndstørket at det ikke drypper på tregulvene. La aldri barn være alene på loft eller kjeller.

19. Det er forbudt å lage hull i balkongsøylene og balkongtaket.

20. Alle nye beboere blir innkalt til informasjonsmøte med styret. Det er møteplikt og ingen unntak gjøres fra denne regelen.

21. På generalforsamlingen i 2011 ble det vedtatt at man kan ha gassgrill på balkongen. Regler for bruk av gassgrill er som følger:

1. **Det er ikke lov til å ha større enn 5 kg. propanflaske på balkongen.**
2. **Innendørs skal gassflaskene oppbevares stående på stabilt underlag og i et luftig skap. Utendørs skal skapet i tillegg være av ubrennbart materiale. Det må være god avstand til antennelseskilder. Flaskene skal ikke utsettes for varmepåvirkning.**
3. **Propanflasker skal ikke under noen omstendigheter oppbevares i kjeller, loft eller garasje.**

Punkt 2 og 3 er hentet fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

22. OPPUSSING / OMBYGGING AV LEILIGHET

Andelseiere som foretar vedlikehold og/eller endringer av sin bolig er Selv ansvarlig for at alle offentlige krav er etterfulgt og at krav til Faglig utførelse er oppfylt.

1. Ombygging / riving av bærevegg

<u>Det må søkes skriftlig til styret.</u> Dokumentasjon fra bygningsingeniør med beregninger og tegninger må fremlegges, samt dokumentasjon på hvem som er ansvarlig utførende firma for tiltaket(ene) og at alt vil utføres forskriftsmessig. Arbeidet kan ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.

Beregninger må også ta høyde for hva som er gjort av rivningsarbeid i leilihgeter over og under i tillegg til det som skal gjøres i egen leilighet. Dette gjelder langblokkene (Skøyenåsvn 2,4 og 6 og Solberglivn. 79, 81 og 83).

2. Bytting av sluk / oppussing av bad

<u>Punkt 9 i borettslagets ordensregler må følges.</u> Det må påregnes at styret etterspør dokumentasjon slik regelverket spesifiserer, samt at befaring kan gjennomføres. Det understrekes at bytting av sluk som regel medfører brudd på branncellen og dette er dermed søknadspliktig tiltak i forhold til Plan- og bygningsloven. Det må da inn et ansvarlig foretak som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Ansvarlig foretak skal redegjøre skriftlig for teknisk løsning i tiltaket.

3. Flytting av kjøkkenplassering

<u>Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken.</u> Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som kan påføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgivning stiller blant annet krav til at ventilasjon og avtrekks-ventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggteknisk forskrift § 13-2 skal kjøkken, sanitærrom og våtrom ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Avtrekk i denne forbindelse er ikke det samme som kjøkkenventilator.

4. Senking av tak

Ingen tak må senkes så mye at det tildekker avtrekkventiler i bad og kjøkken, eller lufteventiler i kjøkken og resterende rom. Alle elektriske punkter skal være merket og skal være tilgjengelige, i samsvar med gjeldende lovgivning/forskrifter.

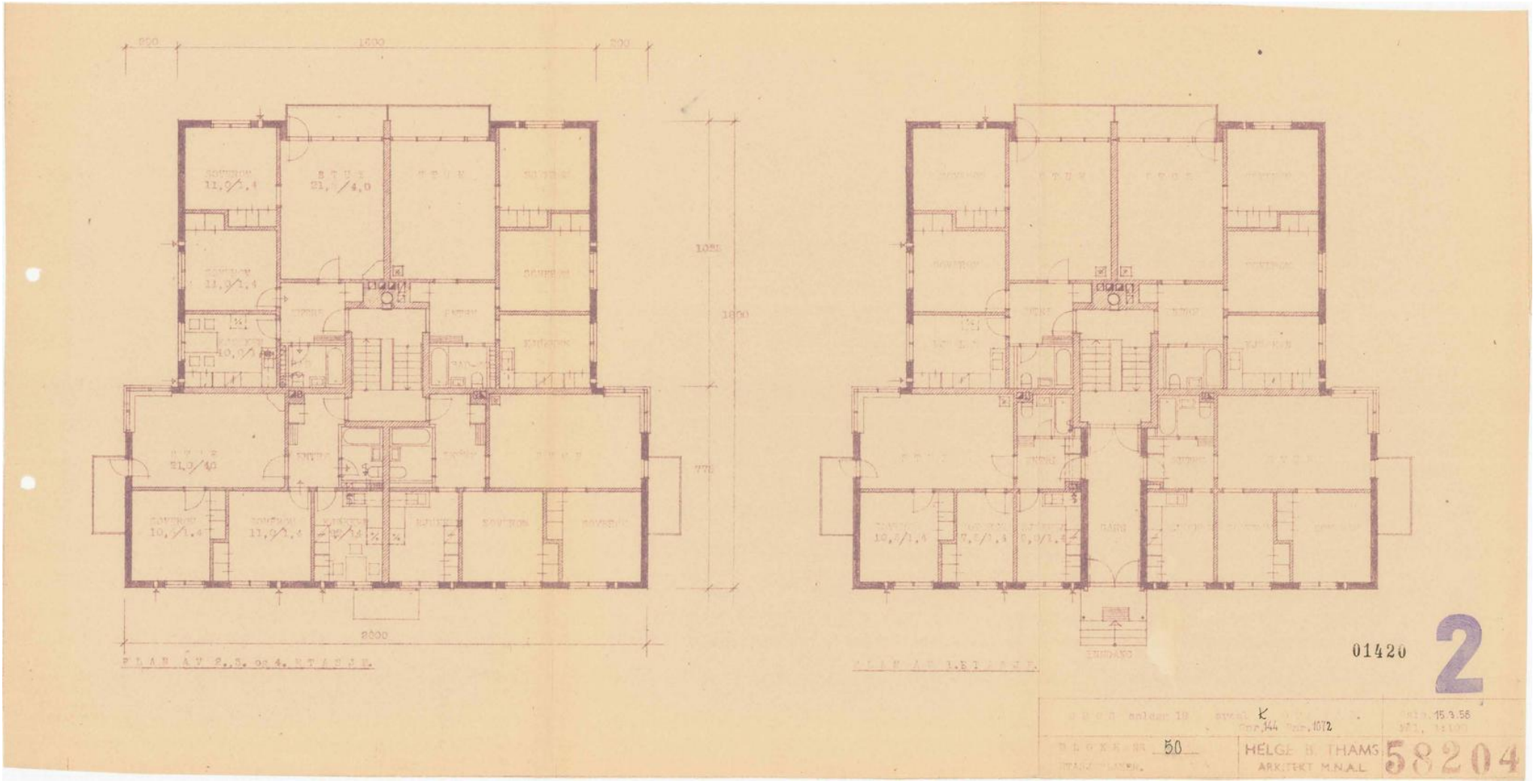
5. Elektriske punkter

Ingen elektriske punkter skal tildekkes, dette er strengt forbudt i henhold til gjeldende lovgivning/forskrifter. Alle elektriske punkter skal være merket og tilgjengelige. Kan for eks. dekkes med lokk, eller lignende, som kan fjernes ved inspeksjon.

6. Brannvegg/pipeløp

Tildekking av brannvegg/pipeløp er forbudt, i henhold til de gjeldende forskrifter om brannforebyggende tiltak. Det må for eksempel ikke under noen omstendigheter borres hull i brannvegg/pipeløp, da dette vil svekke brannsikkerheten.

Revidert juni 2025


500
1600
500
1050
1800
770
2800
01420
2
K
50
HELGE B. THAMS
ARKITEKT M.N.A.L
58204

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Skøyenlia Brl.
v/Iren Svaleng
Solbergliveien 83
0683 OSLO

Dato: 23 FEB. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199702738-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FORMERVEIEN 4	Eiendom:	144/1072
Tiltakshaver:	Skøyenlia Brl. v/ Iren Svaleng	Adresse:	Solbergliveien 83, 0683 OSLO
Søker:	Larsson K.E. A/S	Adresse:	Skogbrynet 19E , 0283 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Balkonger og innglassing

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Det vises til telefonsamtale med Dem om saken den 18.02.2009. Forholdet gjelder byggesaker som beklageligvis har ligget arkivert og dermed ubehandlet, siden ansvarshavende sendte inn ferdigmelding den 10.12.2001. For at sakene skal komme inn i lovlige former, gis herved midlertidig brukstillatelse i ettertid.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for balkonger.

Tilleggsmeldte og godkjente innglassing av balkonger datert 21.01.2002, er ikke ferdigmeldt. Det opplyses imidlertid at disse arbeider ikke er ferdig, eller vil bli ferdig i nærmeste framtid.

Gjenstående arbeider for ferdigattest som må være utført innen *01.03.2010*, er da :

1. Innglassing av balkongene.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

Leif O.Solheim
gruppeleder

Arild R. Johannessen
saksbehandler

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205059
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	12.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FORMERVEIEN 4
Postadresse:	0684 OSLO
Matrikkel:	0301-144/1072

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205059

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peters Byggservice AS
Økernveien 213
0584 OSLO

Dato: 31.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201212824-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FORMERVEIEN 4	Eiendom:	144/1072/0/0
Tiltakshaver:	Steinar Carlo Hansen	Adresse:	Formerveien 4, 0684 OSLO
Søker:	Peters Byggservice AS	Adresse:	Økernveien 213, 0584 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FORMERVEIEN 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.01.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørmont AS
Orevikveien 12
3070 SANDE I VESTFOLD

Dato: 12 SEP 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609738-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FORMERVEIEN 4	Eiendom:	144/1072
Tiltakshaver:	Mirjana v Nikolovska	Adresse:	Formerveien 4, 0684 OSLO
Søker:	Rørmont AS	Adresse:	Orevikveien 12, 3070 SANDE I VESTFOLD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FORMERVEIEN 4

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.

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

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

Line Gunhild Brattøy
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Mirjana v Nikolovska, Formerveien 4, 0684, OSLO

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

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer, samt ny fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Formerveien 4	Gnr.144, bnr.1072	85/1695

Byggherre

Skøyalia Brl.
v/OSOS
Haakon Tveters vei 88 B

0686 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømrerm. Per Ringaard
c/o Takarbeider AS
PB 6154 Etterstad

0602 OSLO 6

AS/lw

Dato 8.1.1986

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
TB/SS

KOPI

Oslo, den 18/12-68

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.1072,blokk 50,areal K.Formervn.4.

Journalen
58/1420

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28/2-67

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Sköyenlia Borettslag, v/OBOS, Hammersborg torg 1,Oslo 1.

Byggemelder
Ark.Helge B.Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende
Ing.Björn ~~Ferdå~~ Hermann, Kr.Augustsgt. 6, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

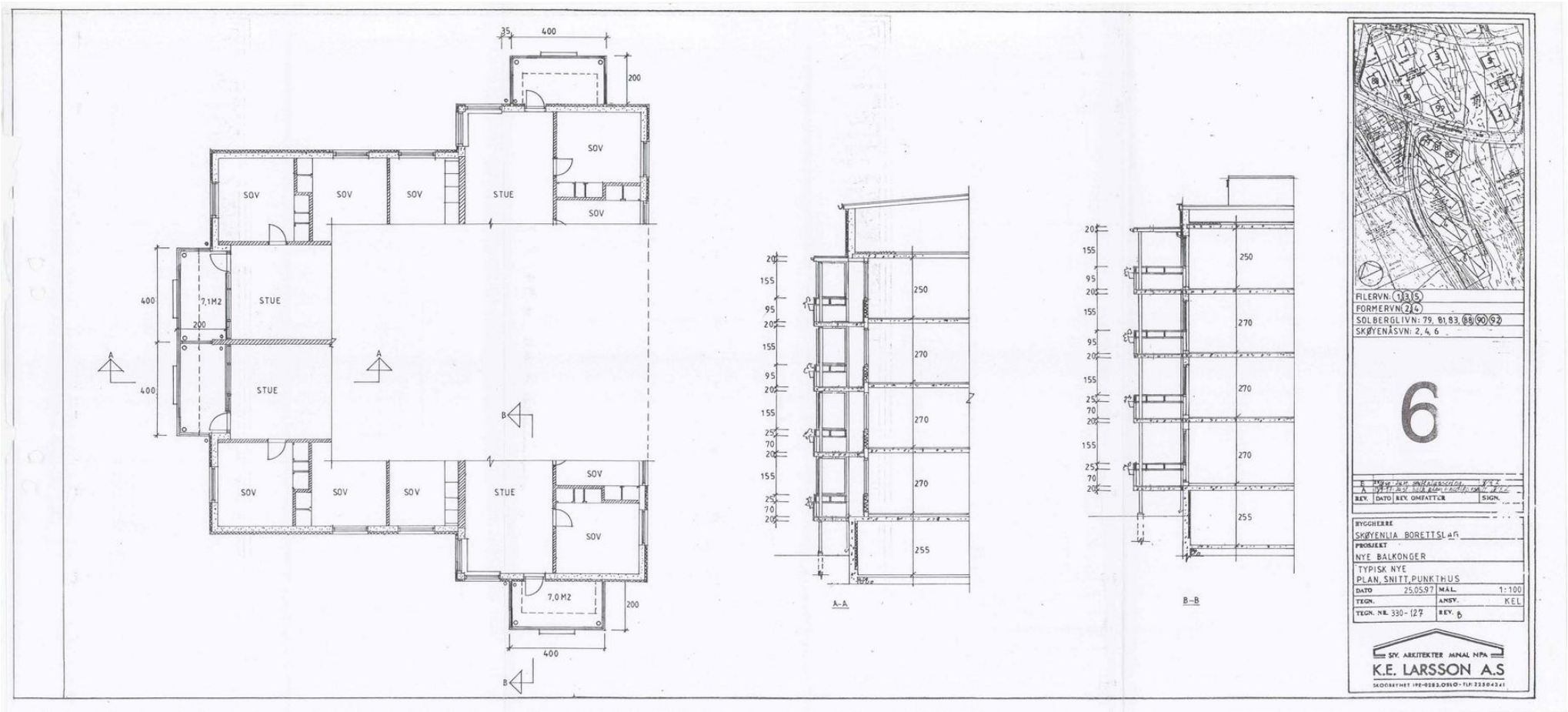
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

.....

T.Busch

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


35
400
200
SOV
SOV
SOV
STUE
SOV
SOV
400
7,1M2
STUE
200
STUE
400
A
A
B
SOV
SOV
SOV
STUE
SOV
SOV
7,0M2
200
400
B
A-A
B-B
FILERVN: 1, 3, 5
FORMERVN: 2, 4
SOLBERGLIVN: 79, 81, 83, 88, 90, 92
SKØYENÅSVN: 2, 4, 6
6
REV.
DATO
REV. OMFATTER
SIGN.
BYGGHERRE
SKØYENLIA BORETTSLAG
PROSJEKT
NYE BALKONGER
TYPISK NYE
PLAN, SNITT, PUNKTHUS
DATO 25.05.97
MÅL 1:100
TEGN.
ANSV. KEL
TEGN. NR. 330-127
REV. B
SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
SKOGBRUKET 192-0282 OSLO - TLF 22504341

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205059
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	12.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FORMERVEIEN 4
Postadresse:	0684 OSLO
Matrikkel:	0301-144/1072

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205059

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 31-03-2015**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199702738 - 15**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Formerveien 4

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

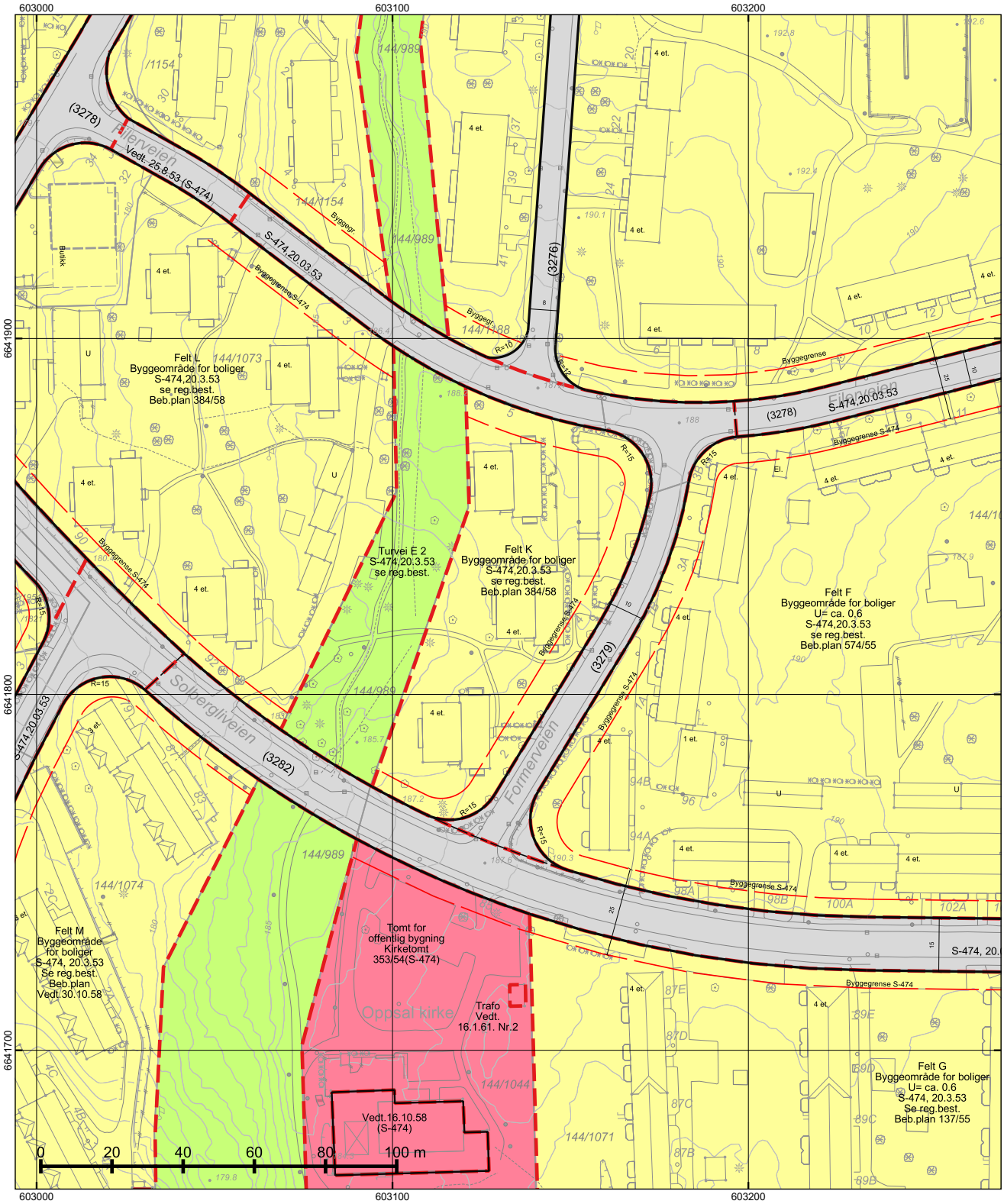
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1 rev. 05.12.96.

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG
				Mappenr.: 9700377707 Type: 1. 2. X 3. 4.
			Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
2.2			Seksj. I.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
13/2	KST	KST	Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev
			Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: OVV:
				Byant. OBV BU
14/8			Eksp.	Svarbrev sendt.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
20/9	KST	KST	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
26.9			Seksj.l.	Approbasjon m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
29/9			Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
15/10			Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
			Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
				Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:
			Eksp.	Sendt byråd/BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt omgjort
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.
				TILLEGGSAPPROBASJON
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.

FLYLK_XLS 05.03.97 JeM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 05.12.96														
Dato:	Sign. av ansv.			Mappenr.:					Type: 1.		2.		3.		4.	
	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG										
IGANGSETTING														
			Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.										
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist til protesterende.										
			Seksj.l	Igangsettingstillatelse gitt dato:										
			Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende										
KONTROLL / OPPFØLGING														
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.										
			Eksp.	Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt.										
			Saksb.	Ferdigbesiktigelse avholdt. GAB-skjema utfylt.										
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.										
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.										
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".										
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.										
			Saksb.	Ferdigattest kan ~~gis, ferdig~~ fra saksb.										
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.										
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.										
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).										
			Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.										
			Saksb.	Sendt arkivet.										



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

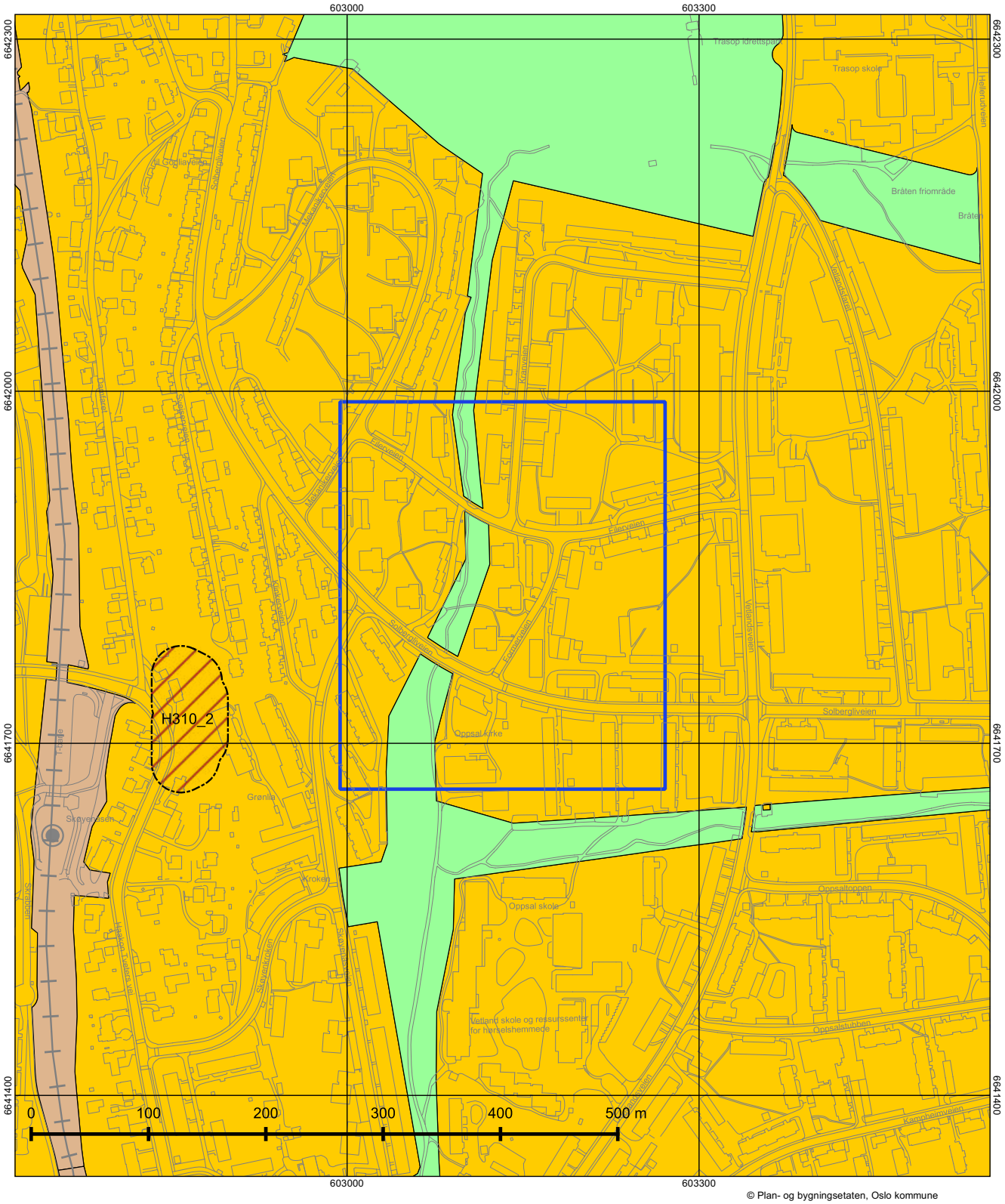
PlottID/Best.nr: 151543/ 86524813
Adresse: Formerveien 4
Gnr/Bnr: 144/1072
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151543/86524813
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
FORMERVEIEN 4

Dato: 12.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524813
8926837

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 107

Vi viser til bestilling av 20260112 for FORMERVEIEN 4.

GNR. 144 BNR. 1072

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.01.1958.

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

5034 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

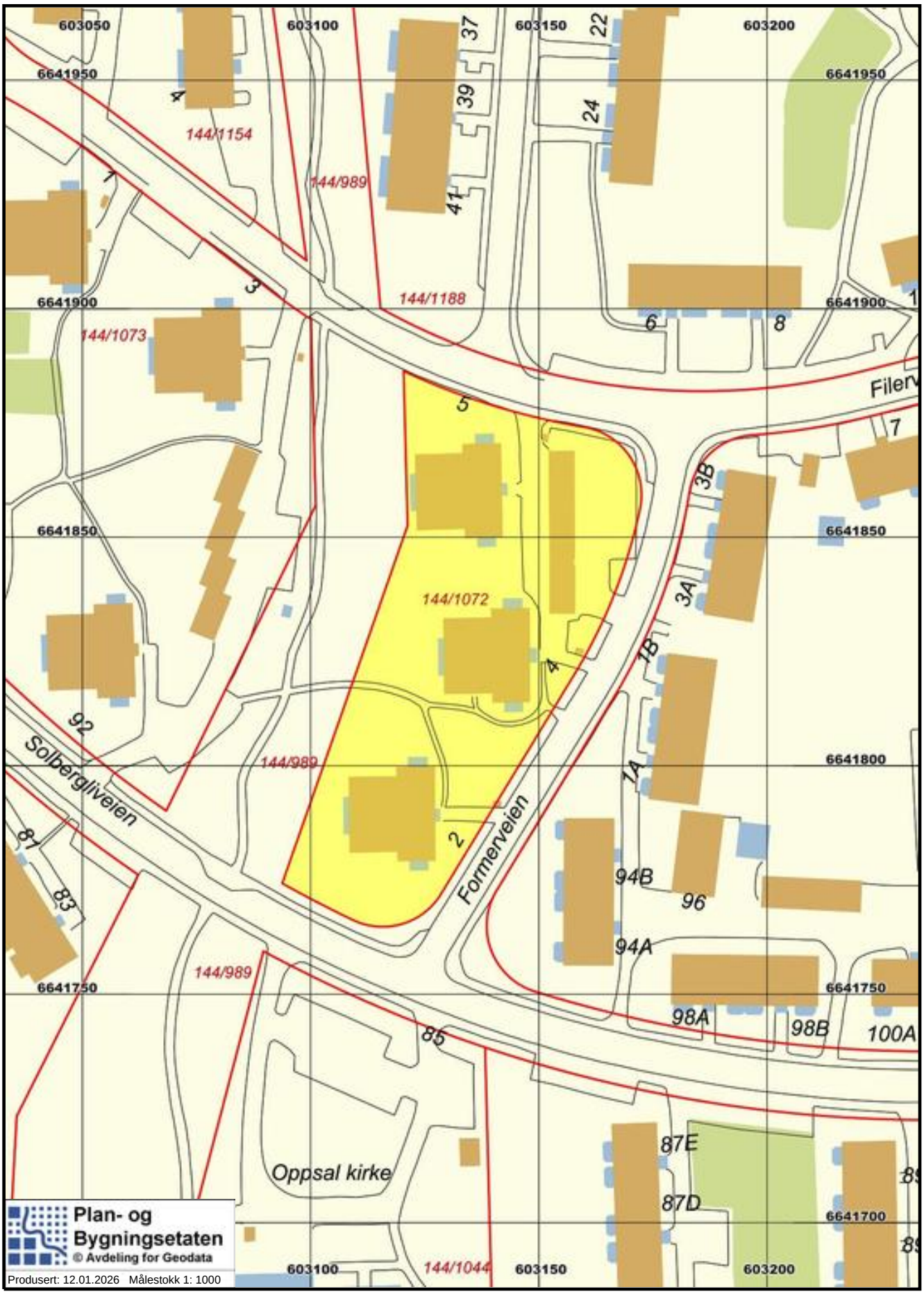
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


603050
603100
603150
603200
6641950
6641900
6641850
6641800
6641750
6641700
144/1154
144/989
144/1188
144/1073
144/1072
144/1044
Solbergliveien
Formerveien
Oppsal kirke
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.01.2026 Målestokk 1: 1000

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

38458

Bebyggelsesplan for feltene K, L og M, Oppsal, gnr.144 bnr.1072, 1073 og 1074.

38458 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195802865

Vedtaksdato: 03.06.1958
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 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

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

SKØYENLIA BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 144
bnr. 1072, 1073 og 1074
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 887 823,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

22 JULI 86 044369

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 27. nopvember 1985

Oslo kommune
EIENDOMSSJEFEN

Asbjørn Schei /s/

SKØYENLIA BORETTSLAG

Gunnar Salnæs /s/ Hans Olafsen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 27. november 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Erklæring
vedrørende

11 DES. 1961
16320

Gnr. 144, bnr. 1072, Formerveien.
Eiendom

Garasje for 5 biler. — 61/3310
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 20-11-61 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1/12. 1961

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes borettslag.

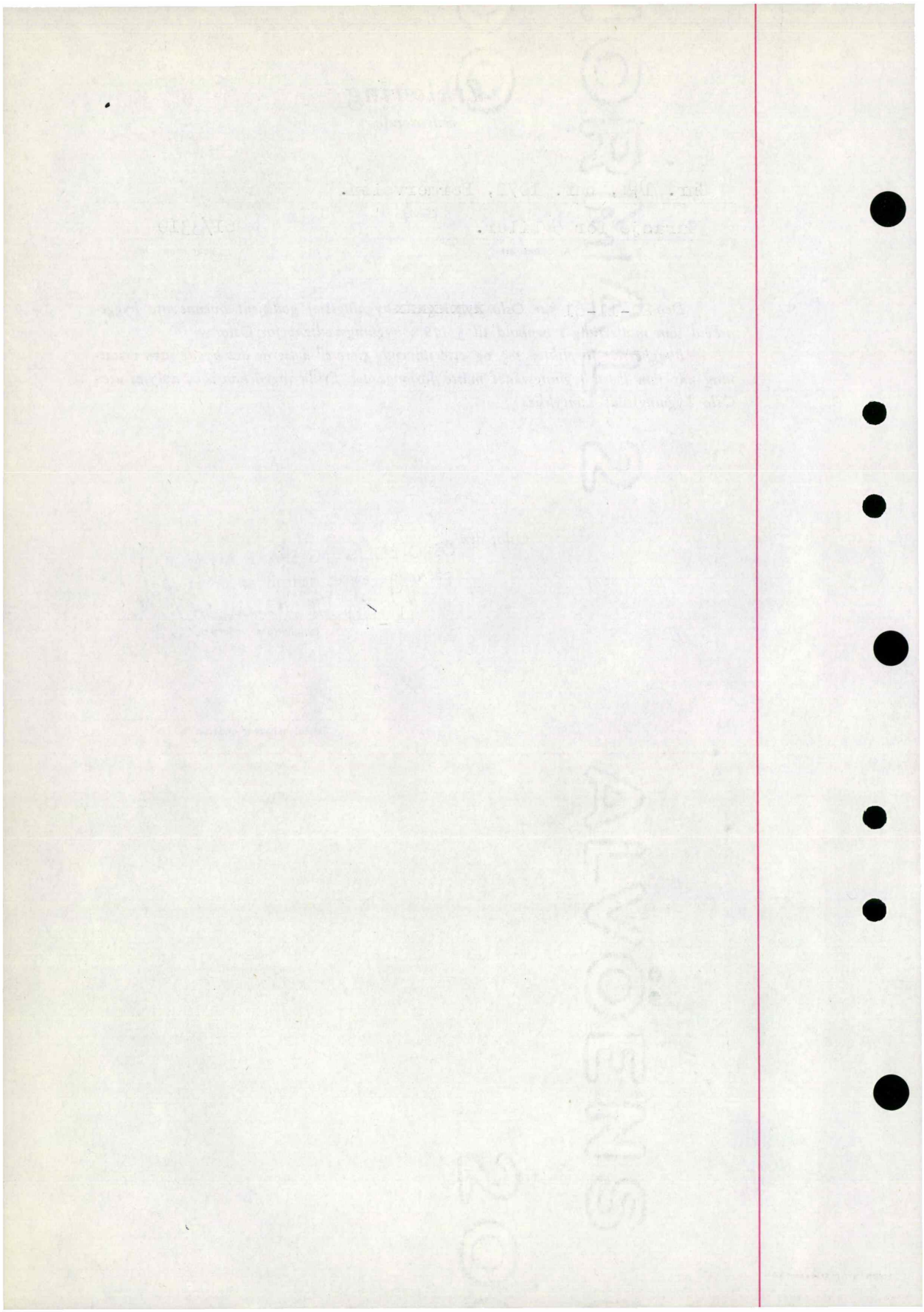
Byggherrens underskrift.

Boligrådmannen

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

1000-9-61-Offset-Rådh.



11 DES. 1961
16317

Erklæring
vedrørende

Gnr. 144, bnr. 1072, Formerveien.
Eiendom

Garasje for 7 biler.
Arbeidets art

61/3312
Bygn.kontr. j.nr.

Den 20-11-61 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1/12. 1961

OSLO BOLIG OG SPARELAG ( )
på vegne av et stiftende boretslag

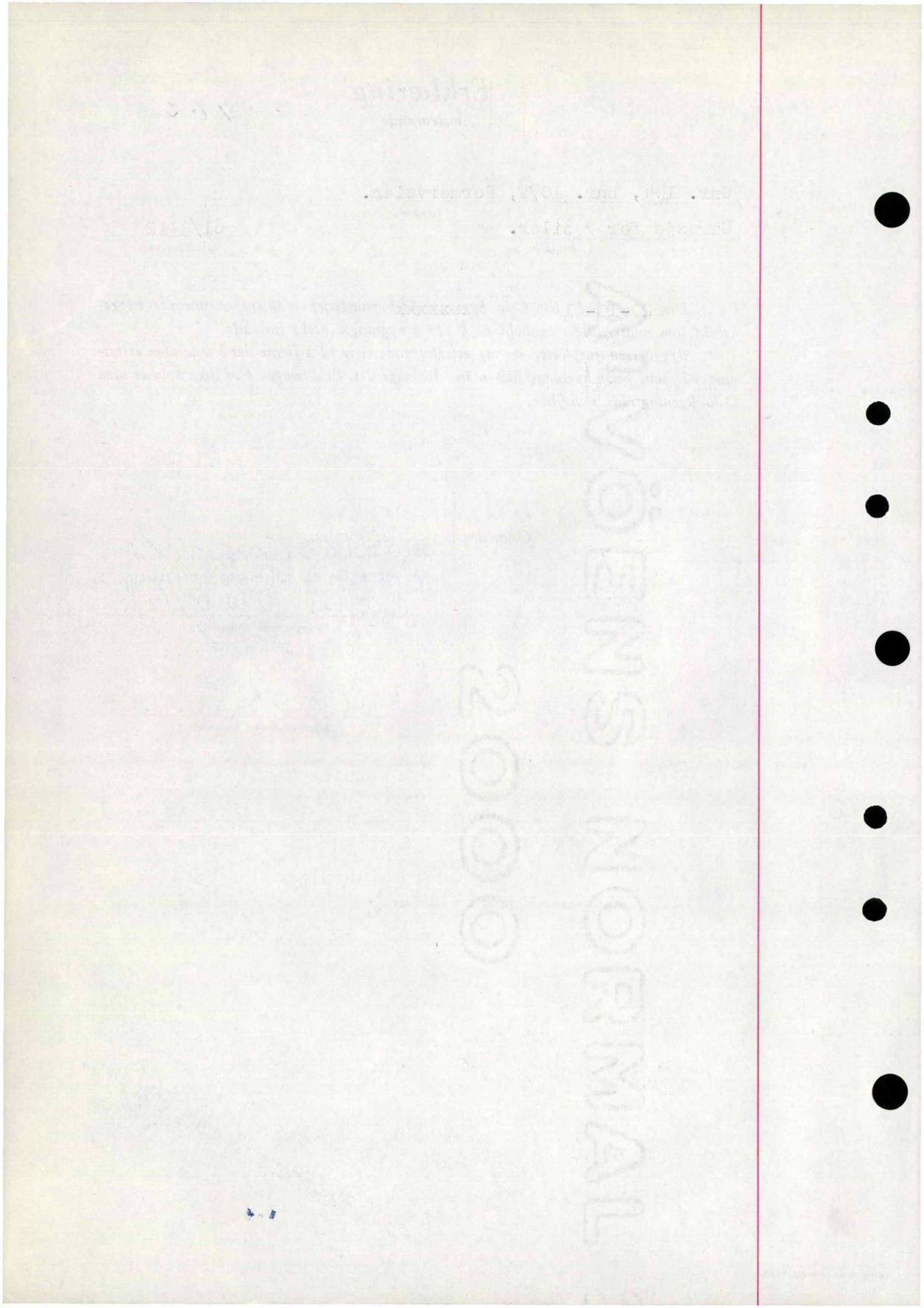
Byggherrens underskrift.

Boligrådmannen

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens rikighet bekreftes:

1000 9-61 Offset-Rådh. 16317



1 NOV 1958 R 908

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av ~~matr.nr.~~ Oppsal Nr. K. L. og M. omfattende bl. 46-52 gn. 144 bn. ~~49~~ 1072, 1073, 1084 +/ gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

Oslo, den 7/10. 1958

Boligrådmannen
Skjøteinnehaver

Eier

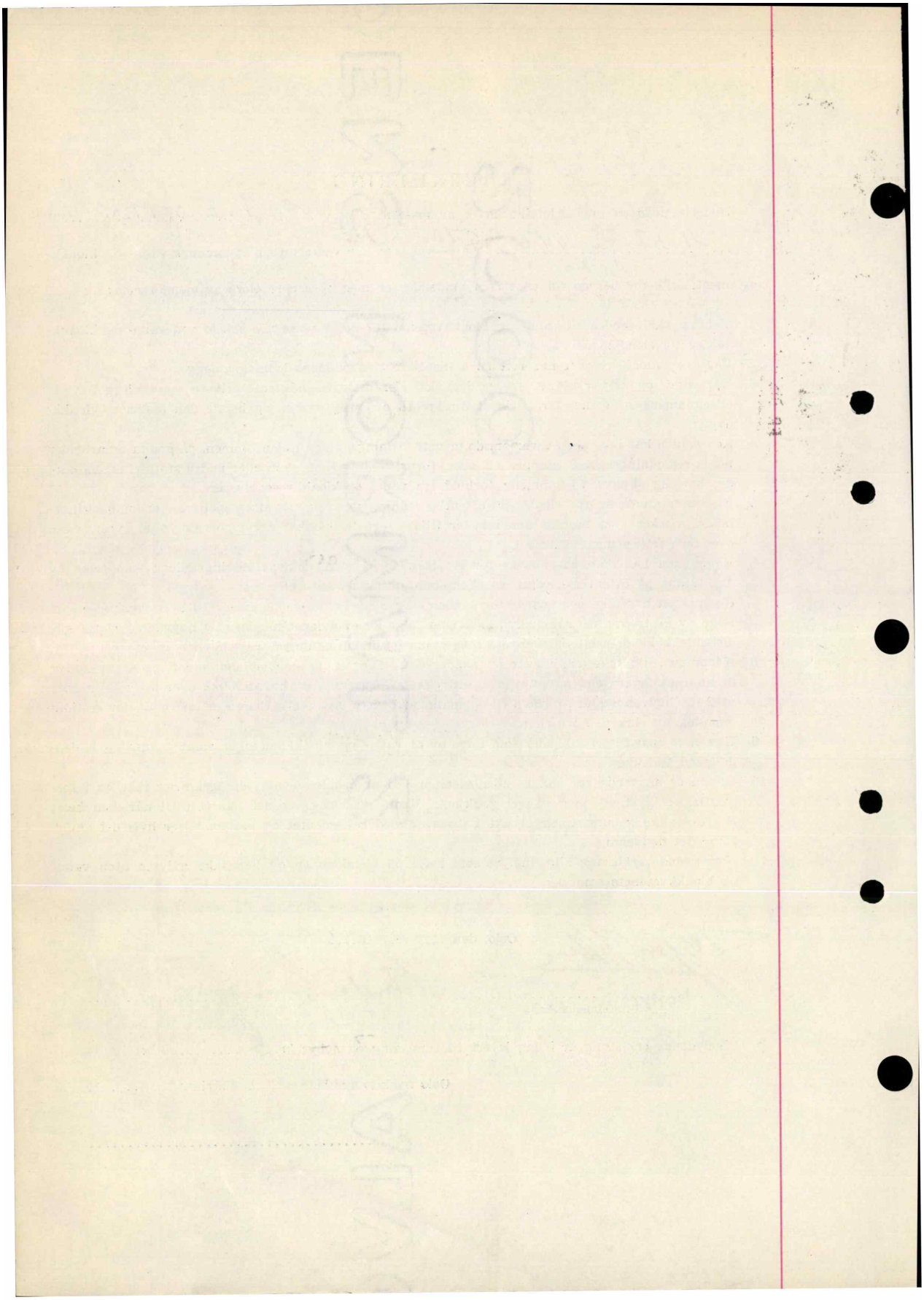
Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19....

.....

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

+/ rettet av f. Das



Erklæring

19 AUG 1958 9170

vedrørende

G. nr. 144, b.nr. 1072, Bl. 49, Areal K.
Eiendom

Nybygg.
Arbeidets art

58/1419.
Bygn.kontr. j.nr.

14/7 1958

Den har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~leilighet~~/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 4/8. 1958

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

Boligrådmannen

Skjøteinnehavers underskrift.

Jeg bekrefter ved dette at undertegnelsene på dette er ekte og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

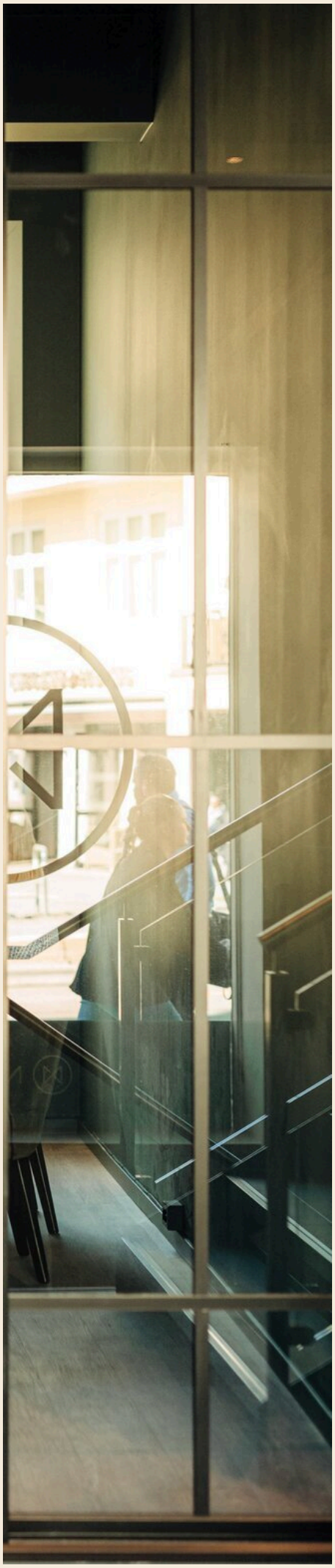
5/9-57. Ek.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

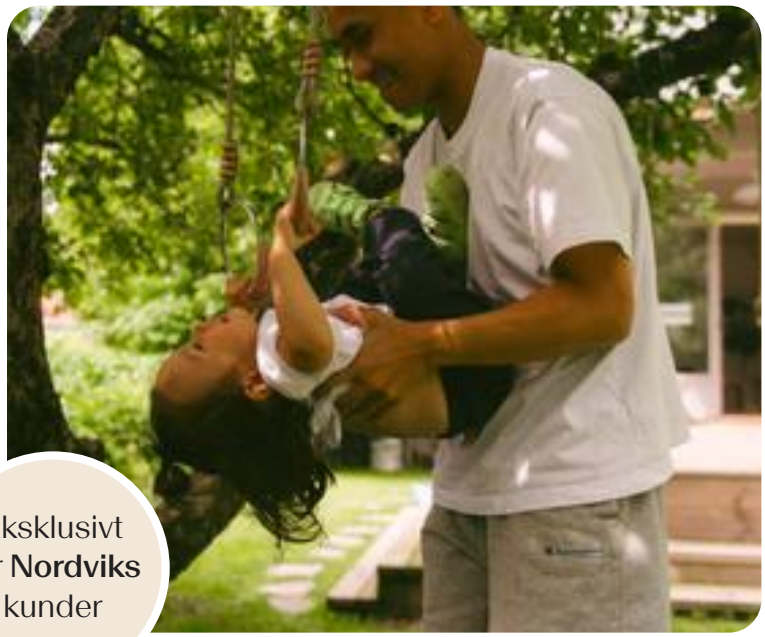


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0241/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Formerveien 4 0684 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 1072 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850