

# Skøyenåsveien 6A

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Skøyenåsveien 6A

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lys & attraktiv 3-roms toppleilighet med solrik, vestvendt balkong!  
Fantastisk utsikt - Peisovn - Sentral beliggenhet!

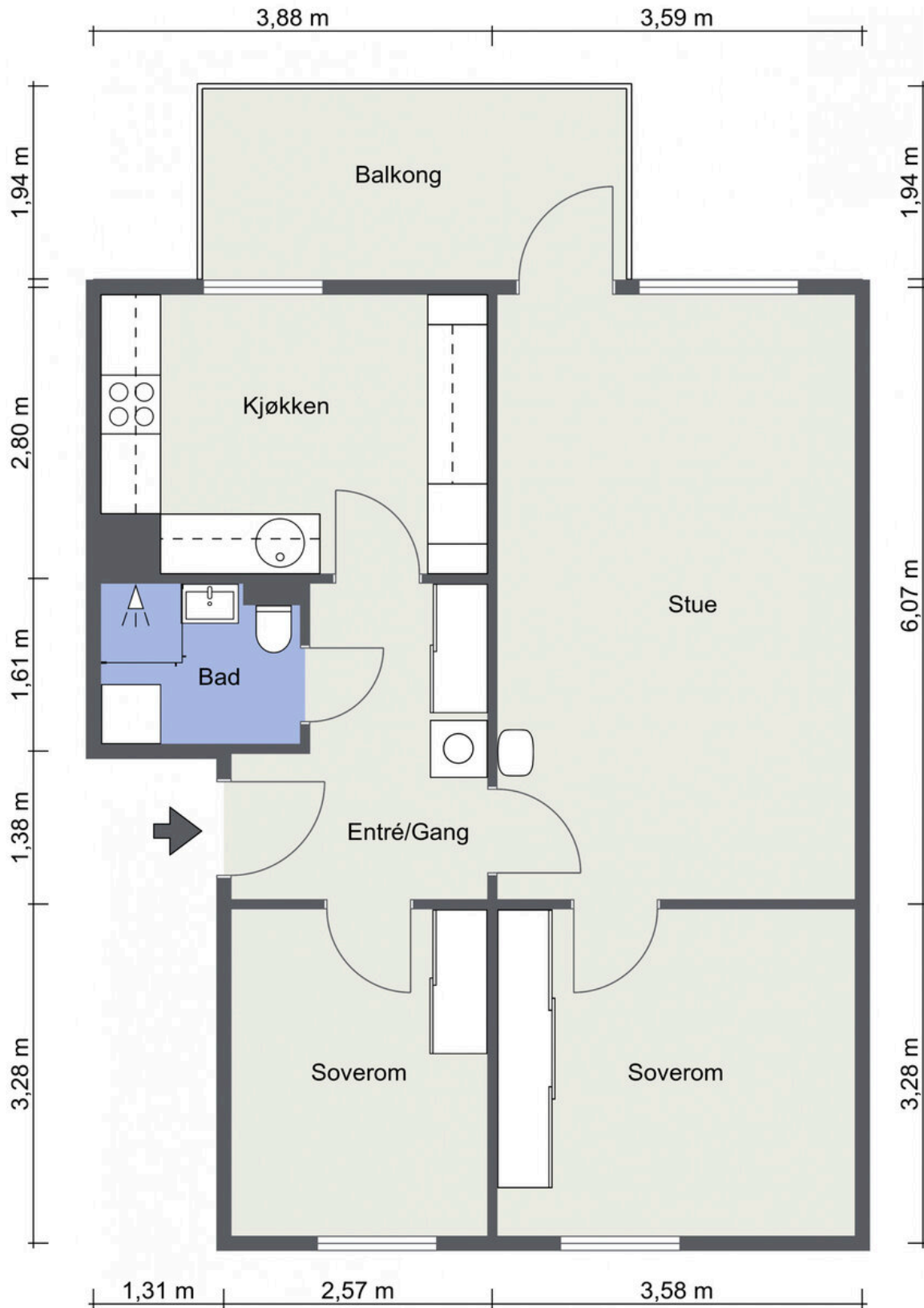
Prisantydning	<b>4 990 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 786,-</b>
Totalpris	<b>5 233 942,-</b>
Fellesgjeld	<b>234 156,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>4 814,-</b>
BRA-i	<b>67 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>1960</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Skøyenåsveien 6A!  
Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde mellom Oppsal og Skøyenåsen, med kort vei til både Østmarka og byens fasiliteter. Her bor man like ved T-bane (15 minutter til sentrum), skoler, butikker, badevann og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten har en god planløsning og byr på 2 gode soverom, separat kjøkken og stue med utgang til en flott balkong med spektakulær utsikt. Denne må sees!

Verdt å merke seg:

- Attraktiv 3-roms med flott beliggenhet.
- 2 romslige soverom.
- Peisovn.
- Separat kjøkken fra KVIK.
- Vestvendt balkong på 8 kvm.
- Fantastisk utsikt over Oslo by!
- Kjellerbod og loftsbod.
- Veldrevet borettslag.
- Tilbaketrukket og rolig område, med umiddelbar nærhet til sentrum.
- Kort vei til offentlig kommunikasjon.



Takst øst





Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på hele 8 kvm.



Et perfekt sted å nyte ettermiddags og kveldssolen i rolige omgivelser.

Balkongen byr på svært gode solforhold og en flott, åpen utsikt, som må oppleves!

















# 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**  
60-0069/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Skøyenåsveien 6A, 0686 OSLO  
Gnr 144, bnr 1074 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune  
Andelsnr 205 i Skøyenlia Borettslag, org.nr. 950289856

**Selger**  
Morten Østby

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 990 000,- (Prisantydning)  
234 156,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 224 156,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

5 233 942,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
5 243 442,- (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**  
4

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 67 kvm  
BRA-e: 8 kvm  
Totalt BRA: 75 kvm  
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:  
BRA-i: 67 kvm. Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.  
Total BRA: 67 kvm.  
TBA: 8 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:  
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.  
Total BRA: 6 kvm.

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

Ikke målbare arealer:

Loftsboden har et gulvareal på ca. 9 m2.

**Innhold**  
4. etasje, BRA-I 67 m<sup>2</sup>: Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.  
Annet: Loftsbod og kjellerbod.

**Standard**

Entré  
Velkommen inn i en innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Entréen er praktisk utformet med skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og organisert

inngangsparti. Leiligheten har adkomst fra felles trappeoppgang, og fra entréen er det direkte tilgang til bad, stue og kjøkken samt ett av leilighetens to soverom.

#### Stue

Den romslige stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommets utforming gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov, og stuen deles naturlig inn i en hyggelig sofagruppe med TV sone og en egen spiseplass. Her ligger alt til rette for både avslappende hverdager og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på hele 8 kvm. Balkongen byr på svært gode solforhold og en flott, åpen utsikt, som må oppleves! Et perfekt sted å nyte ettermiddags og kveldssolen i rolige omgivelser. Dette er en kvalitet som virkelig skiller boligen ut.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har en stilren innredning med finerte, mørkegrå fronter og laminat benkeplate, kombinert med fliser over benk som gir et helhetlig uttrykk. Innredningen ble montert i 2006 fra KVIK, med senere oppgraderinger av stekeovn i 2018 og induksjonstopp i 2023. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøll og fryseskapp, stekeovn, induksjon platetopp, hetteventilator og underlimt oppvaskkum. Her er det godt med både skap og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Det er også plass til en hyggelig, mindre spisegruppe ved vinduet, perfekt for frokost, en rask lunsj eller dagens første kaffekopp.

#### Bad

Pent og funksjonelt bad. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med herdet glassdører, baderomsinnredning med finert front og laminat benkeplate med overliggende servant, samt veggspeli med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

#### Soverom

Leiligheten har to gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement, og er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Soverom nummer to egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, et allsidig rom som enkelt kan tilpasses ulike behov og livsfaser.

For ekstra oppbevaring disponerer leiligheten en kjellerbod på 6 kvm og en loftsbod på 2 kvm med 9 kvm gulvareal.

#### Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass ved salg av leiligheten.

Man kan melde seg på venteliste på garasje og parkeringsplass, men ventelisten er lang per dags dato.

Ellers er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

#### Modernisering og påkostninger

- Bad og kjøkken oppusset i 2006. Stekeovn ble skiftet i 2018 og platetopp ble skiftet i 2023.
- Vinduer og balkongdør byttet 2015.
- Pipe rehabilitert i 2019.
- Oppgradert sikringssskap i 2021.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

- Svar: 01. oktober 2010.

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

- Svar: Ja, faglært. Bad pusset opp av tidligere eier i 2006. Rørlegger: VVS Ingeniør S. Hansen. Membran: Kjernsbekk AS.

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

- Svar: Ja, faglært. Rørlegger: VVS Ingeniør S. Hansen. Membran: Kjernsbekk AS.

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

- Svar: Nei. Har kontrollskjema fra rørlegger og membran firma.

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?

- Svar: Ja, faglært. Pipe rehabilitert i regi av borettslag i 2019. Vinduer og balkongdør byttet i 2015 i regi av borettslag.

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

- Svar: Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæring. El anlegg oppdatert i regi av borettslag i 2009. Sikringssskap oppdatert i regi av borettslag 2021. Antar at borettslaget har dokumentasjon på dette arbeidet.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Svar: Ja, faglært. Borettslaget har fellesladere.

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

- Svar: Ja, faglært. Avsløpsrør i borettslaget rehabilitert frem til blokkene i 2021-2022. I regi av borettslag.

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

- Svar: Ja. Sprekker i fuger i dusjsone. Litt lite fall mot sluk i dusjsone.

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

- Svar: Ja. Tynne langsgående sprekker i enkelte vegger.

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

- Svar: Ja. Kjøkkenkrana drypper. Noe slitasje på hengsler til kjøkkeninnredning og enkelte dører i kjøkkeninnredning som subber mot hverandre.

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

- Svar: Ja. Rørfornyning (trekk av strømppe) i blokken skal utføres i 2026 i regi av borettslag. Foreløpig plan er at dette skal skje i uke 24. Det er satt av 5 dager. Mandag til fredag.

### Bygningssakkyndig

Trond-Robert Wilhelmsen

### 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:

Hovedbærekonstruksjon i betong, forblendet med fasadeplater. Saltak i treverk, tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarm. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo.

Balkongene ble utvidet i 2000-2001. Nye entredører ble montert i 1994. Nytt calliganlegg m/fargeskjermer ble montert i 2007. Utskifting av el-anlegg inkl. omtrekking ble utført i 2008-2010. Fasadene ble vasket i 2010. Oppgangene ble malt i 2011. Nye vinduer ble montert i 2015. Avløpsrørene ble spylt i 2016. Nytt nøkkelsystem i 2017. Piperehabilitering, rehabilitering av taknedløp og takrenner ble utført i 2018/2019.

Bygningsdeler som har fått TG2 med oppsummert begrunnelse:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter/ujevnheter.
- Kjøkken: Kullfilter.
- Avløpsrør: Alder på avløpsanlegg.
- Vannledninger: Alder på vanninstallasjoner.

- Varmtvannsbereder: Alder på varmtvannsbereder/manglende lekkasjesikring.

- Våtrom, Bad/Vaskerom - Overflater: Dårlig og manglende fall mot sluk/bom bak flere gulvfliser/riss i fuger/oppsprukkede silikonfuger.

- Våtrom, Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Alder på tettesjikt/manglende mulighet for kontroll.

- Våtrom, Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr: Alder/slitasje på sanitærutstyr og innredning/manglende dreinsåpning fra innebygget systerne.

- Våtrom, Bad/Vaskerom - Ventilasjon: Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt/manglende luftespalte ved dørterskel.

- Gulv: Bruksslitasje/oppstrukket/hakk og merker/bom bak flis.

- Vegger: Riss/sprekker.

- Innvendige dører: Glassdør "subber" i terskel.

- Utvendig solavskjerming: Elde/slitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Ildsted/Skorstein: Ikke kontrollert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

### Innbo og løsøre

Følger med boligen: Vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, platetopp, stekeovn.

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

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

### Adgang til utleie

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

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven.

Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner, supplert med vedovn. Elektrisk gulvvarme på bad, entré og kjøkken.

## Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 8000 kWh | Strømkostnad forrige år: 10715 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 814,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv/internett, kommunale avgifter, renovasjon, vaktmester, bygningsforsikring, vedlikehold av borettslag, forretningsførerhonorar med mer. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

Nye vinduer: kr. 180,00

El. Rehabilitering: kr. 50,00

Piperehabilitering: kr. 150,00

Felleskostnader: kr. 4 434,37

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

### Andre utgifter

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 143 019,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 572 077,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har tilknyttet TV/ Bredbånd via Telenor. Dette er inkludert i felleskostnader.

## 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 og 3,6% fra 01.03.2026 etter informasjon fra styret datert 15.02.2026.

### Rørfornyning:

Selger opplyser om at rørfornyning (trekk av strømpe) i blokken skal utføres i 2026 i regi av borettslaget.

Foreløpig plan er at dette skal skje i uke 24. Det er satt av 5 dager, mandag til fredag.

Borettslaget hadde gjennomlysning på alle rør i 2021. Konklusjonen var den gang at uttreksrørene (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 har 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 og styret går også denne gang for å trekke strømpe.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024 Nye lamper i oppganger/utelamper

2021 - 2022 Rørfornyning

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

Se årsmøte 2025 for mer informasjon og ytterligere vedlikehold.

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 Eiendomsforvaltning AS

#### 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 234 156,-pr. 16.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987268126

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,10%

Restsaldo 48 182 186,00

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.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 83987268126

Restsaldo: 234 155,87

Kapitalkostnader: 1 287,23

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 234 155,87,-, pr. 16.02.2026 dato.

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 52 762,- pr. 31.12.2025

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter 2024: 10 698 945,-

Sum driftskostnader 2024: 8 282 215,-

Årsresultat 2024: 4 23 614,- overført til opptjent egenkapital

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad: Frivillig dugnad om våren

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter godkjennelse fra styret.

#### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 82221324

## Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 106 058 kvm (Eiertomt)

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

#### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

#### Radonmåling

Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde mellom Oppsal og Skøyenåsen, med kort vei til både Østmarka og byens fasiliteter. Området er kjent for sine grønne omgivelser med en skjermet og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som du har enkel tilgang til offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Boligen ligger fint til med gode solforhold og hyggelige uteområder, som gir en behagelig ramme for rolige stunder utendørs.

Det er svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Skøyenåsen T-banestasjon ligger i gangavstand fra boligen og betjenes av linje 3, med hyppige avganger og en reisetid til Oslo sentrum på ca. 15 minutter. I tillegg finnes det flere bussforbindelser i området, med bussholdeplass kun få minutters gange fra eiendommen, noe som gir fleksible og effektive reisemuligheter både til sentrum og øvrige bydeler.

I nærområdet finnes et godt utvalg av barnehager, skoler og daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000 på Oppsal og Bøler. For et bredere servicetilbud ligger Oppsal senter, Manglerud S, Bryn Senter og Tveita Senter en kort kjøretur unna, med et variert utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter.

For den friluftinteresserte er det gangavstand til Østmarka med et omfattende nettverk av turstier og skiløyper. Her finner du populære utfartssteder som Nøkklevann og Ulsrudvann, med bade- og rekreasjonsmuligheter i sommerhalvåret og flotte skiforhold om vinteren. Også Østensjøvannet ligger i nærheten og byr på vakre naturomgivelser, rikt fugleliv og fine turveier rundt vannet. Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer nærhet til naturen med enkel tilgang til byens tilbud.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.02.1968.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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 også ferdigattest for endring av bygningstekniske installasjoner datert 24.08.2006, garasje for 14 biler datert 10.05.1963, utskiftning av vinduer datert 11.01.1989, tilbygg bod/garasje, samt

brukstillatelse for balkonger og innglassing datert 23.02.2009.

Dagens plantegninger avviker ikke fra opprinnelige byggetegninger.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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.

Boligen ligger i et regulert område til byggeområde for boliger. Nærliggende områder er regulert til felles garasjeanlegg - p-hus, tomt for offentlig bygning (kirketomt), turvei, offentlig tjenesteområde, offentlig kjørebane/veigrunn

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse og anlegg - eksisterende. Nærliggende områder er avsatt til bane - eksisterende, grønnstruktur - eksisterende

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H310\_2. Hensynssone gjelder steinsprang. Dette berører ikke eiendommen.

Vetland skole og ressurs. for hørselsh. berøres av gul liste, dette gjelder ikke eiendommen.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: <https://lillestroem.kommunegis.no/>. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/1074:  
24.10.1958 - Dokumentnr: 12506 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

13.12.1958 - Dokumentnr: 14963 - Best. om vann/kloakkledn.



eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

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

**Forbruker – avtalevilkår:**

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

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

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår:**

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

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

avhendingsloven § 3-8.

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og

dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn](http://hjem.no/finn) 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

#### **Personopplysningsloven**

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

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

## **Om oppdraget**

#### **Meglervederlag**

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

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

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-

Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 12 900,-

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

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. Fakturert direkte til kunden. kr. 0,-

Utlegg tilstandsrapport ca. Fakturert direkte til kunden. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 110 875,- 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 27. februar 2026

#### **Ansvarlig megler**

Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler

Tlf. 94845655

#### **Megler**

Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 48198744

#### **Meglerforetaket**

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53

2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592

#### **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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Skøyenånsveien 6A

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Oppsal skole (1-10 kl.)</b> 576 elever, 32 klasser	<b>9 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Trasop skole (1-7 kl.)</b> 548 elever, 21 klasser	<b>14 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Godlia skole (1-7 kl.)</b> 480 elever, 21 klasser	<b>14 min</b> 🚶 1.2 km
<b>Østensjø skole (1-7 kl.)</b> 539 elever, 24 klasser	<b>17 min</b> 🚶 1.4 km
<b>Skøyenåns skole (8-10 kl.)</b> 730 elever, 39 klasser	<b>1 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Hellerud videregående skole</b> 600 elever	<b>23 min</b> 🚶 1.9 km
<b>Ulsrud videregående skole</b> 624 elever	<b>5 min</b> 🚶 2.5 km

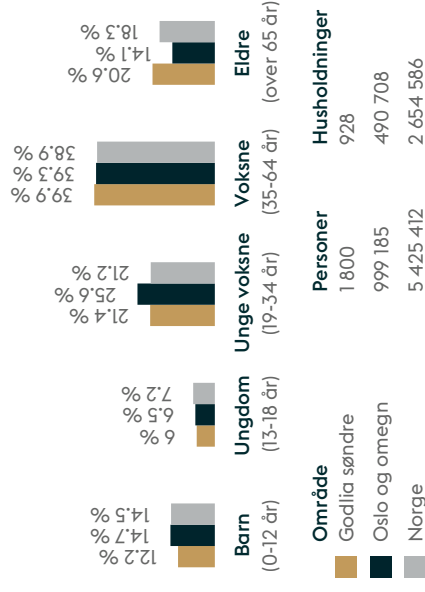
## Offentlig transport

🚶 <b>Oppsal kirke</b> Linje 58	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
🚶 <b>Skøyenåns</b> Linje 2, 3	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
🚶 <b>Bryn stasjon</b> Linje L1	<b>6 min</b> 🚶 2.6 km
🚶 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>13 min</b> 🚶 8.2 km
🚶 <b>Oslo Gardermoen</b>	<b>36 min</b> 🚶

## Barnehager

<b>Fuglemyra barnehage (1-6 år)</b> 87 barn	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Vetlandsveien barnehage (1-5 å...</b> 14 barn	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Oppsal Samfunnshus barnehage (...</b> 72 barn	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

⚽ Skøyenåsen ballbane	7 min ⚡
⚽ Oppsal skole	9 min ⚡
🚶 Feel24 Oppsal	5 min ⚡
🚶 Mudo Ulstrup	21 min ⚡

«Har vokst opp her og føler jeg hadde en trygg og fin barndom her. Et sted jeg kan la datteren min vokse opp=)»

— Sitat fra en lokalkjent

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

## Støynivået

Lite støynivå 9/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



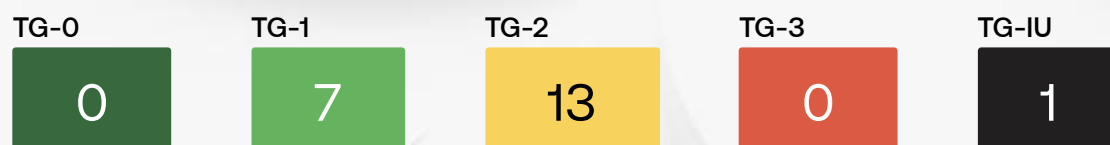
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.  
Copyright © Finn.no AS 2026

# Skøyenåsveien 6 A 0686 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1960  
BRA: 75 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 67 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 18.2.2026 (Gyldig til 18.2.2027)

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40185>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Fellet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder	Alder på varmtvannsbereder/manglende lekkasjesikring.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Dårlig og manglende fall mot sluk/bom bak flere gulvfliser/riss i fuger/oppsprukkede silikofuger.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt/manglende mulighet for kontroll.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Alder/slitasje på sanitærutstyr og innredning/manglende drengåpning fra innebygget sistene.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt/manglende luftespalte ved dørterskel.
Gulv	Bruksslitasje/oppsrullet/hakk og merker/bom bak flis.
Vegger	Riss/sprekker.
Innvendige dører	Glassdør "subber" i terskel.
Utvendig solavskjerming	Elde/slitasje.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Ikke kontrollert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**17.2.2026**

Rapportdato  
**18.2.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Morten Østby**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. 17.02.2026.

### Informasjon om bygnings-sakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**

Telefon: **92035224**

Firma: **Takst øst AS**

Epost: **rw@takstost.no**

Tittel: **Tømrermester/Takstmann**

Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Skøyenåsveien 6 A, 0686 Oslo**

Kommunenr: **301**      Gårdsnr: **144**      Bruksnr: **1074**      Festenr:

Seksjonsnr:              Andelsnr: **205**      Leilighetsnr: **4052**

Byggeår: **1960 - Iflg. EDR.**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong, forblendet med fasadeplater. Saltak i treverk, tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo.

Balkongene ble utvidet i 2000-2001. Nye entredører ble montert i 1994. Nytt callinganlegg m/fargeskjermer ble montert i 2007. Utskifting av el-anlegg inkl. omtrekking ble utført i 2008-2010. Fasadene ble vasket i 2010. Oppgangene ble malt i 2011. Nye vinduer ble montert i 2015. Avløpsrørene ble spylt i 2016. Nytt nøkkelsystem i 2017. Piperehabilitering, rehabilitering av taknedløp og takrenner ble utført i 2018/2019.

Tomtestørrelse: 10605.8 m<sup>2</sup>. Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Ve: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0 Romfordeling: 0	2 Romfordeling: Loftsbod.	0	0
4. etasje	67	67 Romfordeling: Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.	0	0	8
Kjeller	6	0 Romfordeling: 0	6 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>67</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5,8 m<sup>2</sup>, samt en loftsbod på 2 m<sup>2</sup> (gulvareal ca. 9 m<sup>2</sup>). Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium med glass. Dekke oppført med tregulv. Størrelse: 8,4 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene i borettslaget ble utvidet i 2000/2001 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium. Finert entredør (B30/40db) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2015. Ny entredør ble montert i 1994 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-2.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn med glassplate i front.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-IU</b>
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipeløpet.	
Piperehabilitering ble utført i 2018/2019 iflg. innhentet vedlikeholdsversikt.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp.	
Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2006. Stekeovn ble skiftet i 2018. Platetopp ble skiftet i 2023.	
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder (benkehøyde ca. 96 cm).	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.	

## 6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforshold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2006. Rørfornyng ble utført i 2021/2022 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. TG-2 gis grunnet alder.</p> <p>Rørfornyng ble utført i 2021/2022 iflg. innhentet vedlikeholdsoversikt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2006.	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

**6.9 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
2010: sikringsskap i trappeoppgang. Det ble bare byttet kurssikringer i skap som ikke hadde kombivern. 5 stk. 16 amp. C og 1 stk. 20 amp. C. Iflg. fremlagt dokumentasjon.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på deler av el-anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Oppgraderinger må påregnes. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

116 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2006 gis TG-2 grunnet alder.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Montering av waterguard med lekkasjestopp.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp av fagfolk i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Deler av gulv med dårlig og manglende fall mot sluk (vannansamling). Bom bak flere fliser. Inkl. riss/sprekker. Flere oppsprukkede silikonfuger ved overgang gulv/vegg. Oppgitte avvik gis TG-2.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Plastsluk med klemring. Eventuell membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).  
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av tettesjikt i sluk gis TG-2.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Baderommet et modent for rehabilitering.  
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, veggspil med overliggende belysning, baderomsinnredning med finert front og laminat benkeplate med overliggende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Servant med riss/sprekker. Veggspil er misfarget i nedkant. TG-2 gis grunnet alder og oppgitte avvik. TG-2 er satt pga manglende dreinsåpning fra innebygget sistene for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Oppbygning av sisternkasse er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen TG-IU.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Mekanisk avtrekksvifte er tilkoblet felles avtrekkskanal som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-2. Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Frakobling av mekanisk avtrekksvifte og montere ventil. Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det foreligger kun kvittering og beskrivelse av utførte arbeider.

**6.13 Gulv**

## Beskrivelse

Overflater: parkett og fliser.

**Oppsummering****TG-2**

Parkett med bruksslitasje, er oppsprukket flere steder, samt hakk/merker. Bom bak gulvflis ved glassdør.  
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppgraderinger må påregnes.

**6.14 Vegger**

## Beskrivelse

Overflater: malte flater.

**Oppsummering****TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Riss/sprekker tilknyttet delevegger og yttervegger gis TG-2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger.

**6.15 Himling**

## Beskrivelse

Overflater: malte flater.

**Oppsummering****TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.16 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte innerdører. 1 med glass.

**Oppsummering****TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Glassdør "subber" i terskel. Oppgitt avvik gis TG-2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Justering av glassdør.

## 6.17 Elvarme

**Beskrivelse**

Gulvvarme i entrè/gang, kjøkken og bad/vaskerom iflg. eier.  
Panelovner.  
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.18 Annet fast inventar

**Beskrivelse**

Skyvedørgarderøber.  
Lamellgardiner.  
Innvendige persiener.

**Oppsummering****TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

## 6.19 Belysning

**Beskrivelse**

Spotlys.  
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.20 Utendørs

### Beskrivelse

Utelys.  
Utestrøm.  
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.21 Utvendig solavskjerming

### Beskrivelse

Markise.

### Oppsummering

**TG-2**

Markise med værslitasje.  
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

## 6.22 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Morten Østby

9578-5998-4-839776

2026-02-27 15:59:18

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
27. feb. 2026

Oppdragsnummer  
60-0069/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Skøyenåsvæien 6A, 0686 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Lillestrøm
<b>Selgere</b> Morten Østby	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. oktober 2010	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> 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: Bad pusset opp av tidligere eier i 2006. Rørlegger: VVS Ingeniør S. Hansen.  
Membran: Kjernsbekk AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger: VVS Ingeniør S. Hansen. Membran: Kjernsbekk AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kontrollskjema fra rørlegger og membran firma

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe rehabilitert i regi av borettslag i 2019. Vinduer og balkongdør byttet i 2015 i regi av borettslag.

---

**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?**

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El anlegg oppdatert i regi av borettslag i 2009. Sikringsskap oppdatert i regi av borettslag 2021. Antar at borettslaget har dokumentasjon på dette arbeidet.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har felleladere

---

**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: Avløpsrør i borettslaget rehabilitert frem til blokkene i 2021-2022. 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?

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker i fuger i dusjsone. Litt lite fall mot sluk i dusjsone.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tynne langsgående sprekker i enkelte vegger.

---

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: Kjøkkenkrana drypper. Noe slitasje på hengsler til kjøkkeninnredning og enkelte dører i kjøkkeninnredning som subber mot hverandre.

---

## 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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rørfornyning (trekk av strømpe) i blokken skal utføres i 2026 i regi av borettslag. Foreløpig plan er at dette skal skje i uke 24. Det er satt av 5 dager. Mandag til fredag.

---

### **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: 60-0069/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Morten Østby**

Dato

**2026-02-27**

Identifikasjon



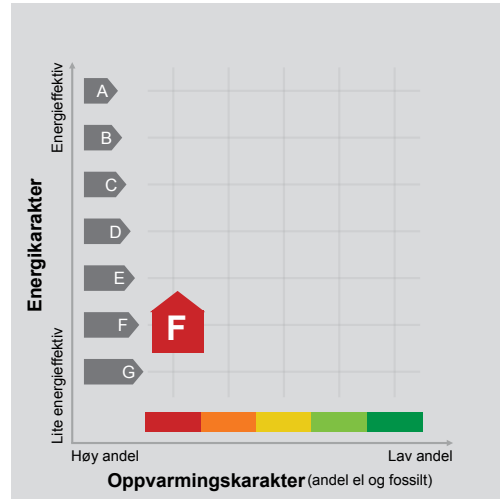
Morten Østby



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

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Skøyenlia borettslag-4046-4047-4052-4053
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1074
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321902
Merkenummer	Energiattest-2025-200243
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1960

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 67

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**



Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
Nordvik Lillestrøm v/Linnea Marie Andersson  
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM  
E-post: l.andersson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0069/26 . Vår ref.: 0187-1-4052

Dato: 16.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Skøyenlia Borettslag  
Organisasjonsnr: 950289856  
Andelseier: Østby, Morten  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 4052  
Adresse: Skøyenåsvæien 6 A, 0686 OSLO  
Andelsnummer: 205  
Gnr. 144  
Bnr. 1074

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

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

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:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenr.:	83987268126
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	48 182 186,00
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: 4 660,28,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nye vinduer	180,00	
El. Rehabilitering	50,00	
Piperehabilitering	150,00	
Felleskostnader	4 280,28	4 434,37 fra 01.03.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 069,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 276,-
Annen formue:	52 762,-
Gjeld:	234 757,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenummer:	83987268126
Restsaldo:	234 155,87
Kapitalkostnader:	1 287,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 234 155,87,-, 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](mailto: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 framgår 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](mailto: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@styrerrommet.no](mailto:skoyenlia@styrerrommet.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

#### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 utskifting av termoruter v/punktering, og ytterdører i felles inngangsparti eller reparasjon eller utskifting 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 forretningsfører 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 framtreddende 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 blokktiltitsvalgte kan, når det ansees påkrevet, innkalle til frivillig arbeidsinnsats – dugnad – for å vedlikeholde eller utbedre grøntanlegg, beplantninger, eller utføre annet nødvendig arbeid i borettslaget.

Blokktiltitsvalgte 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 borettsshavers 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 for 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 parkeringsplassene 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:**

**Har man sagt nei 2 ganger til tildeling av parkeringsplass/garasje så vil man bli satt nederst på listen. Det er fullt mulig å bytte plasser, men man må selv dekke OBOS sine kostnader for dette. Pr. 01.01.2014 er dette kr. 980,-.**

**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. 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. Borettsshaveren 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 antenneskilder. 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

1. **Ombygging / riving av bærevegg**  
Det må søkes skriftlig til styret. 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.
2. **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 befaringsgjørere 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**

**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.

**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. dekket 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 februar 2014

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKØYENLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950289856

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Som møteleder er foreslått borettslagets rådgiver i OBOS Heidi Wilhelmine Svendsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne May Holt og Bodil Riise Dynna velges som protokollvitner .

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Valg av revisor

Bakgrunn: Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget.

Følgende kandidat er foreslått: PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912 som borettslagets nye revisor.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



# 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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. 18.00. 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 burde 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 strømreregninger 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 utredet enn hva borettslaget vil få av inntekter. Styret ber generalforsamlingen 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:

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024.pdf



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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

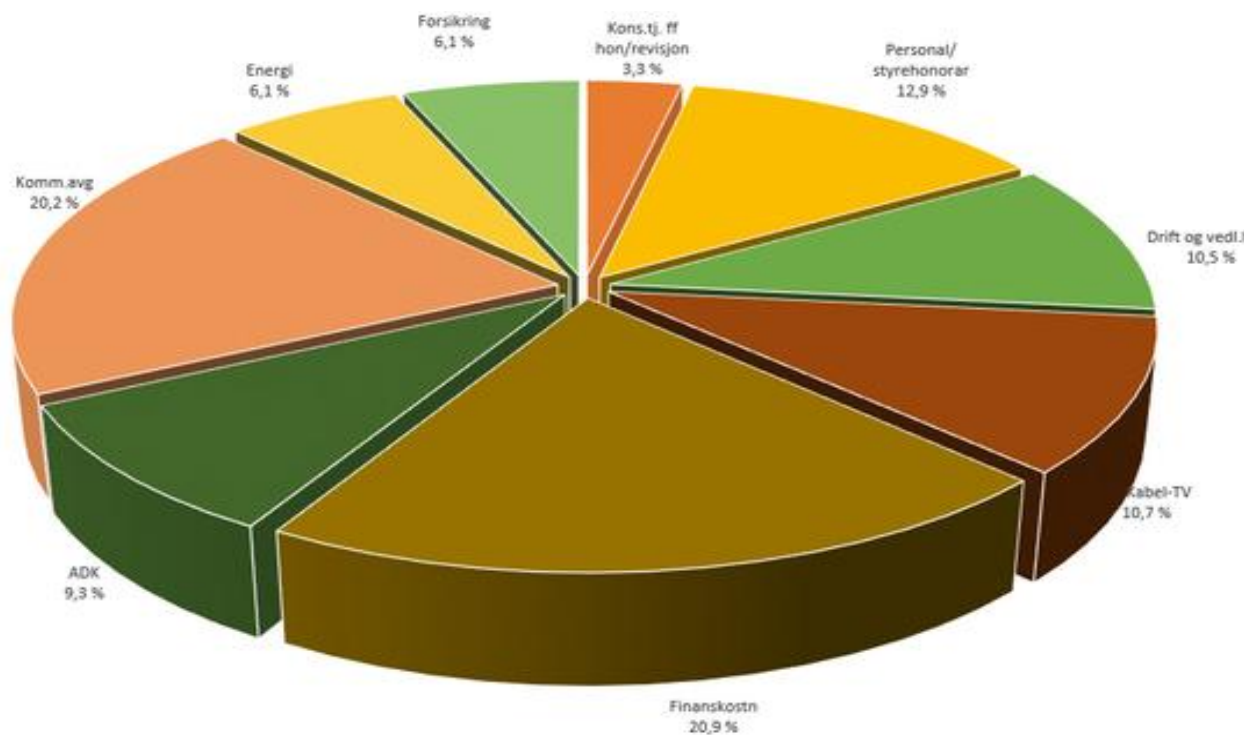
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning.

### **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.



**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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>			
		<b>2 453 200</b>	<b>2 222 135</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-286 565</b>	<b>231 066</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 166 635</b>	<b>2 453 200</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 567 150	2 647 031
Kortsiktig gjeld		-400 515	-193 831
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 166 635</b>	<b>2 453 200</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 698 945</b>	<b>9 792 520</b>	<b>10 611 000</b>	<b>11 571 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 282 215</b>	<b>-7 177 582</b>	<b>-7 995 917</b>	<b>-8 326 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 416 730</b>	<b>2 614 939</b>	<b>2 615 083</b>	<b>3 245 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	119 199	86 268	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 112 315	-1 756 867	-5 000	-1 999 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 993 116</b>	<b>-1 670 599</b>	<b>5 000</b>	<b>-1 989 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>423 614</b>	<b>944 340</b>	<b>2 620 083</b>	<b>1 256 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		423 614	944 340		

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 228 747</b>	<b>48 348 483</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 567 150</b>	<b>2 647 031</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 795 897</b>	<b>50 995 514</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		11 572 973	11 149 359
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 593 773</b>	<b>11 170 159</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>38 801 609</b>	<b>39 631 524</b>

**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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>400 515</b>	<b>193 831</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 560 365</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 820
Parkering	-1 605
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 553 940</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

El-bil ladeanlegg	-94 682
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>-94 682</b>

**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
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-958 897</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-72 965</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 061 813</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 045 224</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-946 522</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 112 067
Renter på leverandørgjeld	-248
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 112 315</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>46 644 891</b>

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>419 232</b>

---

**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 BORETTINNSKUDD -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](mailto: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](http://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	Rørfornyng	
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 sikringssskap 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: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Ekstraordinært 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/187>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Valg av ny revisor

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Hilsen Berit Alstad (PwC)"

---

#### ANALOG STEMMESEDLER

Kan leveres i styrets postkasse innen 25. september kl. 09.00

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

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.

**Forslag til vedtak**

Som møteleder er foreslått borettslagets rådgiver i OBOS Heidi Wilhelmine Svendsen

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Anne May Holt og Bodil Riise Dynna velges som protokollvitner .

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget.

Følgende kandidat er foreslått: PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912 som borettslagets nye revisor.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 187 Selskapsnavn: SKØYENLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Som møteleder er foreslått borettslagets rådgiver i OBOS Heidi Wilhelmine Svendsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne May Holt og Bodil Riise Dynna velges som protokollvitner .</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Valg av revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912 som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for 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 utredet 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 Nüing Lertsethtakarn

Matthew John Pevvy

Følgende stilte til valg:

Nina Mari Jørgensen

☐Songsit Nüing 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:

Fredrik M. Hahne

Følgende stilte til valg:

Fredrik M. Hahne

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

Møteleder

Iren Svaleng /s/

Fører av protokollen

Heidi Svendsen /s/

Protokollvitne

Hall Fure /s/



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • OSLO I  
TB/SS

**KOPI**

Oslo, den 18/12-68

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.144, bnr.1074, blokk 57, Skøyenåsvn.6a+b+c.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Skøyenlia Borettslag, v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder

Ark.Helge B.Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshaverende

Ing.Björn Herrman, Kr.Augustsgt. 6, Oslo 1.

Journalnr.

58/1642

Avsluttende synsforretning

27/2-67

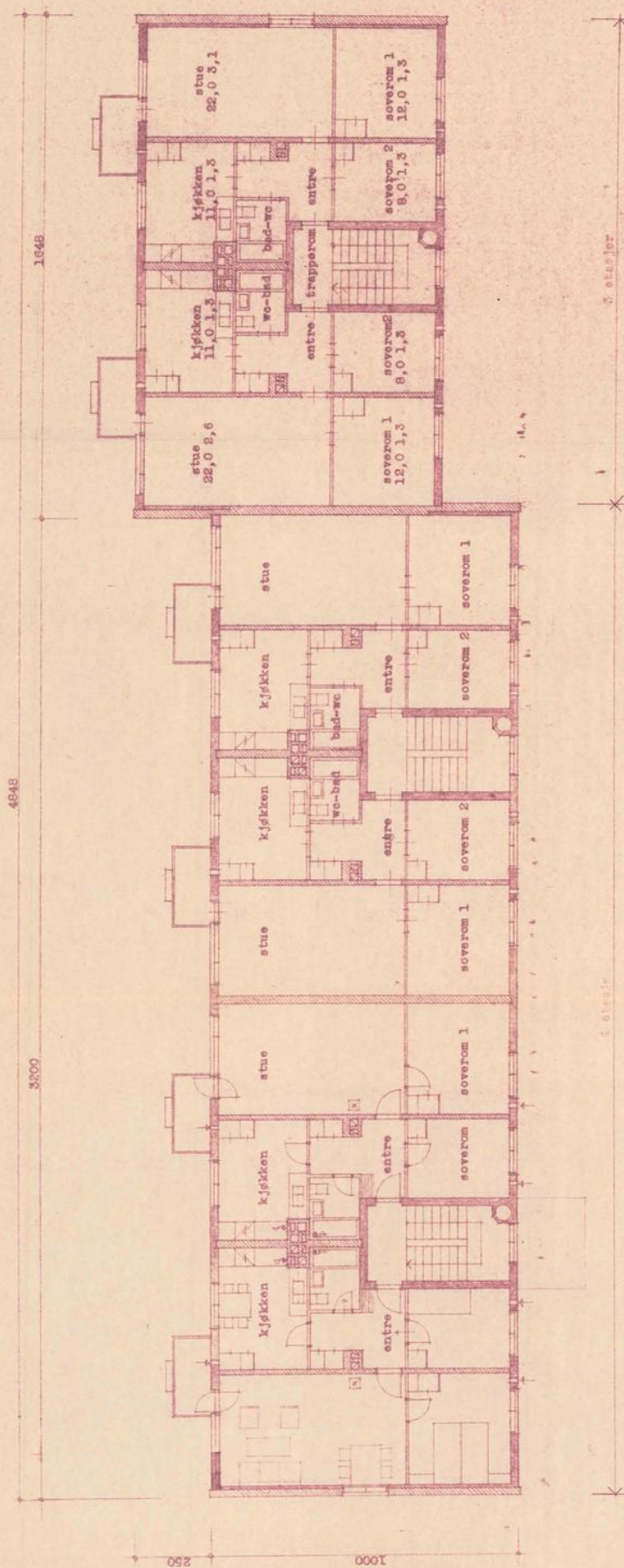
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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.

Distriktsinspektør  
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.



01672

0 E 0 S anlegg 198, areal M-Oppsal, gnr. 144, bar.	0210, 10. 6. 50
BLOK K 57	Mål. 1 : 100
Plan av 1. 2. og 3. etasje	HELGE B. THAMS
	ARKITEKBYRÅ



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Skøyenlia Brl.  
v/Iren Svaleng  
Solbergliveien 83  
0683 OSLO

Dato: 23 FEB. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199702765-15 Saksbeh: Arild R. Johannessen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYENÅSVEIEN 6	Eiendom:	144/1074
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.

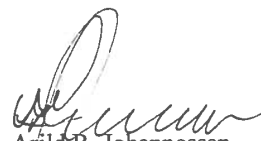
**Gjenstående arbeider for ferdiggattest som må være utført innen 01.03.2010, er da :**

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  
grupeleder

  
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

Utskifting vinduer samt  
ny fasadekledning

Arbeidssted Skøyenåsveien 6	Matr.nr. Gnr.144, bnr.1074	Jnr. 85/1700
--------------------------------	-------------------------------	-----------------

Byggherre

Skøyenlia Brl.  
v/OBOS  
Haakon Tvetersv. 88 B  
0686 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmerm. Per Bisgaard  
c/o Takarbeider AS  
Pb 6154 - Etterstad  
0602 OSLO 6

AS/lw

Dato 11.1.1989

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

For bygningssjefen

Bygningssjefen

A. Sundt

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

Arbeids og  
garasje for 14 biler.

Arbeidssted  
Skøyensveien.

Mått. nr.  
Gar. 144, bnr. 1074.

Kart/3309.

Byggherre

Skøyensia Garasjelag Oslo  
v/Johannessen  
Torggt. 17

Oslo.

Ansvarshavende

Widerøe's Flyveselskap A/S  
v/R. Fløstrand  
Fillestredet 33

Oslo.

UV/MI  
Dato

10. mai 1963.

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

*E. Verndal*  
Bygningsinspektør  
O. Verndal



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

VVS Ing. Hansen  
Lerkestien 2B  
3188 HORTEN

Dato: 24. AUG. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200605159-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lissie Hagen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYENÅSVEIEN 6A	Eiendom:	144/1074
Tiltakshaver:	Arild Myrmel	Adresse:	Skøyenåsveien 6A, 0686 OSLO
Søker:	VVS Ing. Hansen	Adresse:	Lerkestien 2B, 3188 HORTEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

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

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



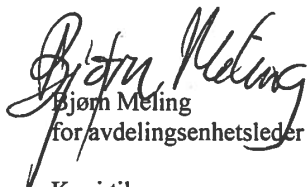
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg

  
Bjørn Meling  
for avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen  
Lissie Hagen  
saksbehandler

Kopi til:  
Arild Myrmel, Skøyenåsveien 6A, 0686 OSLO

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer:	205792
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKØYENÅSVEIEN 6A
Postadresse:	0686 OSLO
Matrikkel:	0301-144/1074

---

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: 205792  
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Ringside Graveservice AS  
Geitmyrsveien 52 B  
0455 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200209608-7  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass: SKØYENÅSVEIEN 6      Eiendom: 144/1074  
Tiltakshaver: Skøyenlia Borettslag      Adresse: Skøyenlia 6 ABC, 0683 OSLO  
Søker: Ringside Graveservice AS      Adresse: Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO  
Tiltakstype: Bod/garasje      Tiltaksart: Tilbygg

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Kontrollerklæring for KUT.150.1, 181.1 og 210.1 knyttes til kontrollplan for utførelse godkjent 06.11 2002.

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

Karen Marie Glad Visnes  
avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold  
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver



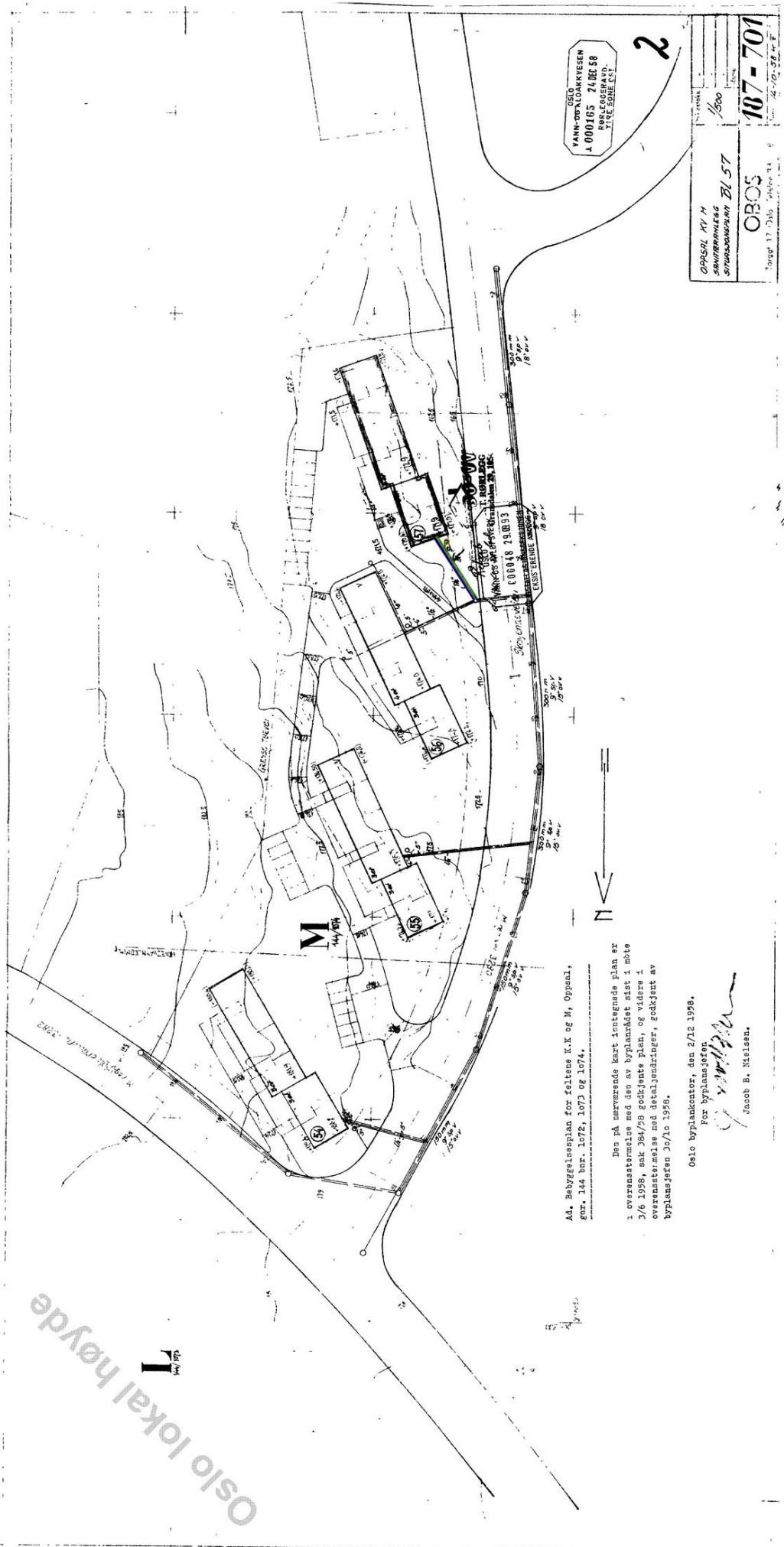
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

Oslo lokal høyde



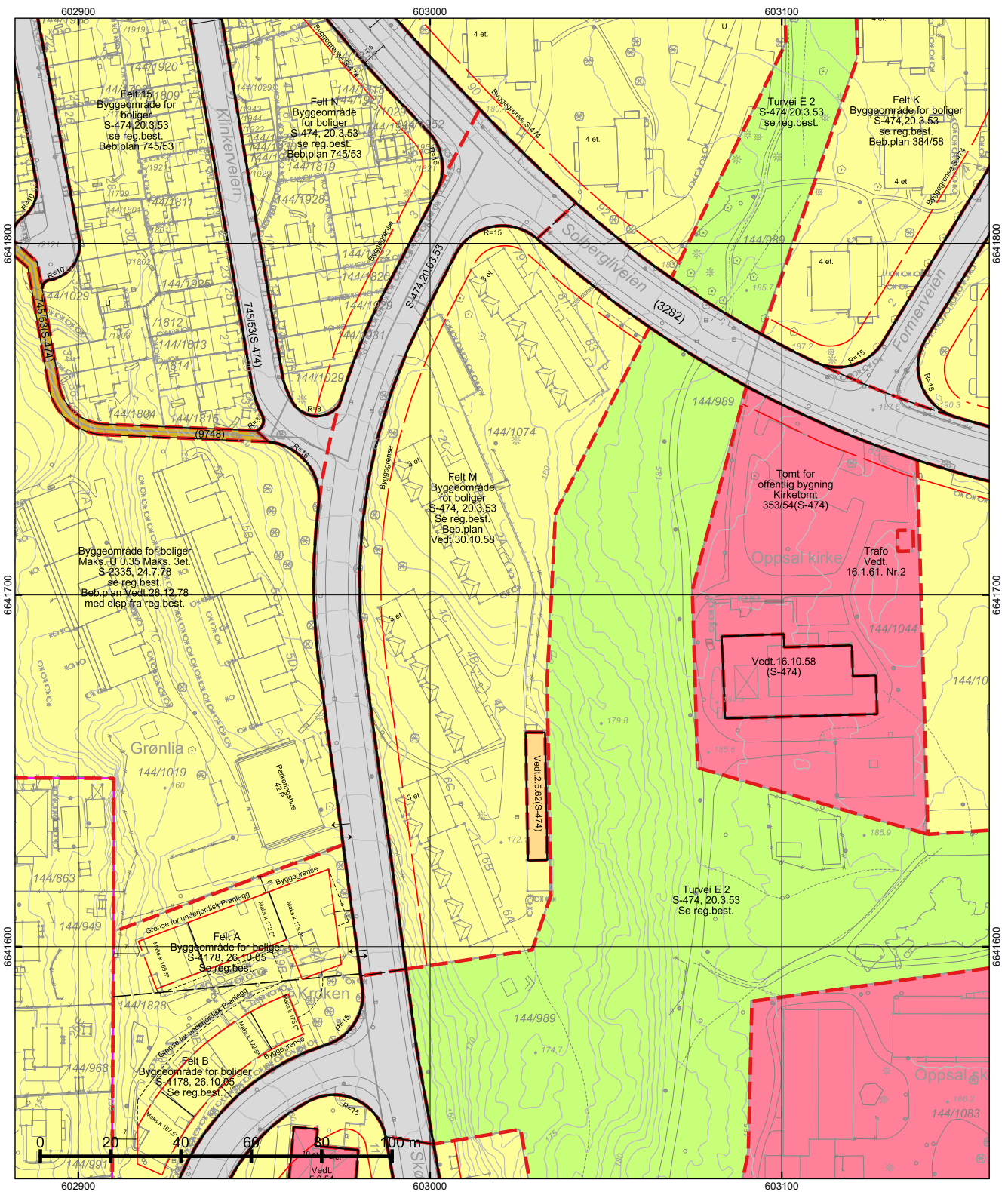
OSLO  
VANN-ØKONOMI  
A 000165 74 RE 58  
FORLEGGSAVD.  
TVE EGENE ST.

OSLO BYPLANSJEFEN	1/300
BYPLANSJEFEN	BI 57
OSLO	107-701
Dato: 17. Okt. 1974	

Ad. Bebyggelsesplan for feltene K.K. og M, Oppsal,  
sok. 144 br. 1072, 1073 og 1074.

Den på utværende kart inntegne plan er  
i overensstemmelse med den av byplanrådet sist i møte  
3/6 1978, sak 284/78 godkjente plan, og videre i  
overensstemmelse med detaljendrøinger, godkjent av  
byplansjefen 26/10 1978.

Oslo byplansektor, den 2/12 1978.  
For byplansjefen  
*Jacob B. Mieland*  
Jacob B. Mieland.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 16.02.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

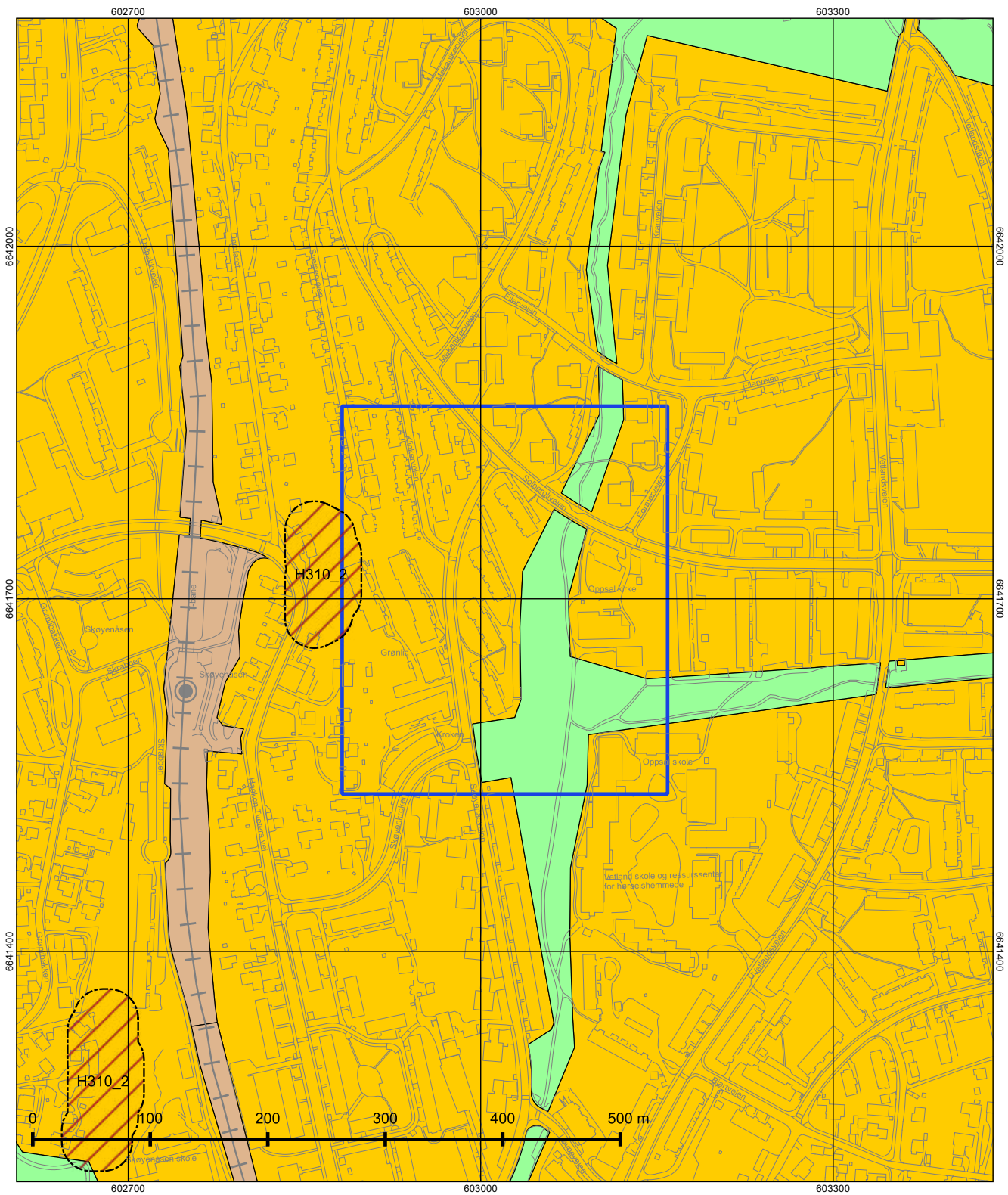
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 153195/ 86526866	Deres ref.:
Adresse: Skøyenåsveien 6	Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1074	

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)

	41 - Turvei/skiløype
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



 **Oslo**  
 Dato: 16.02.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 153195/86526866  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Linnea Marie Andersson  
SKØYENÅSVEIEN 6A

Dato: 16.02.2026

Deres ref.  
Bestillingsnr.: 86526866  
8994337

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 107.

---

Vi viser til bestilling av 20260214 for SKØYENÅSVEIEN 6A.

### **GNR. 144 BNR. 1074**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.01.1958.

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

**10611 m<sup>2</sup>**

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 tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

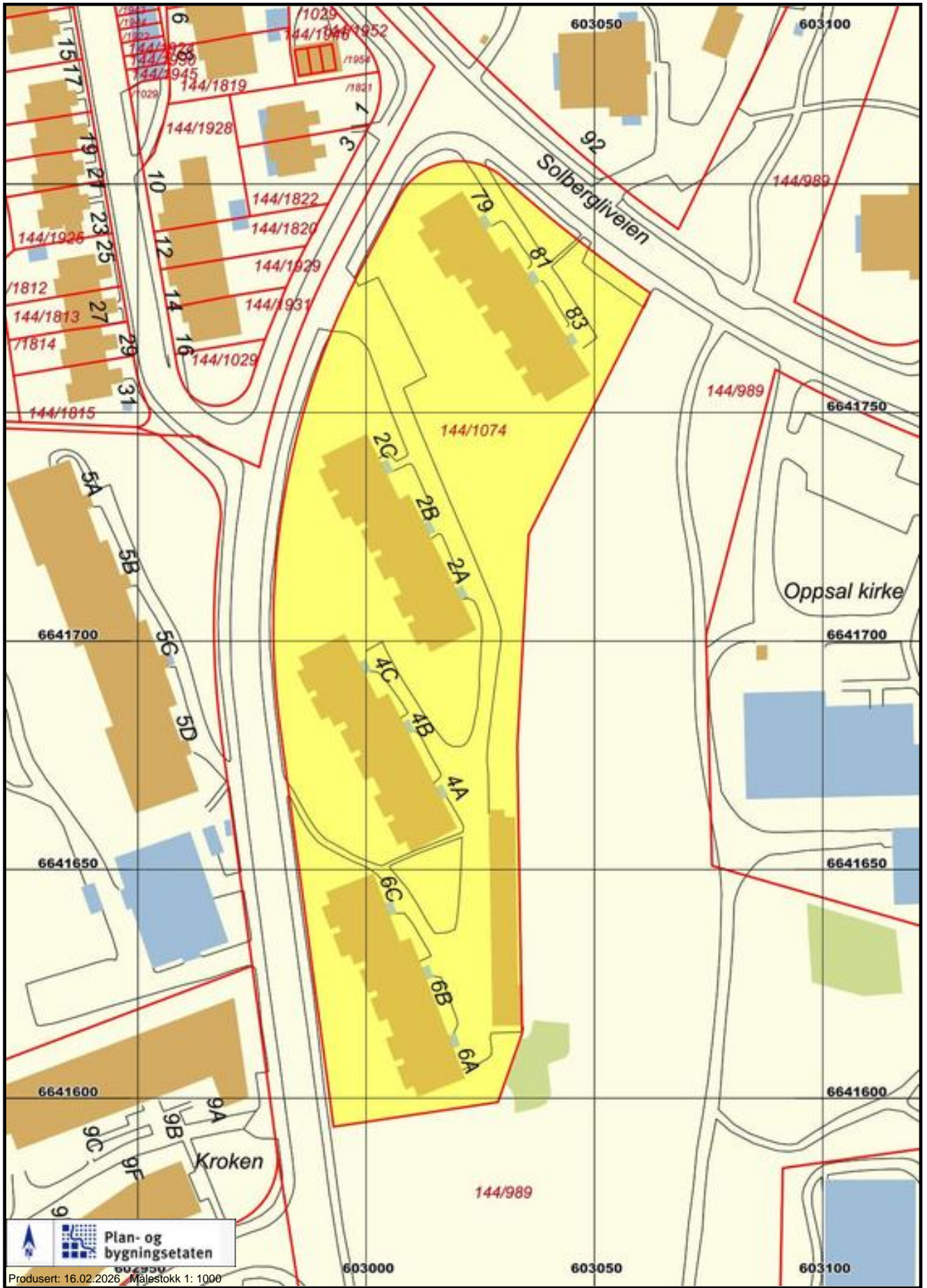
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



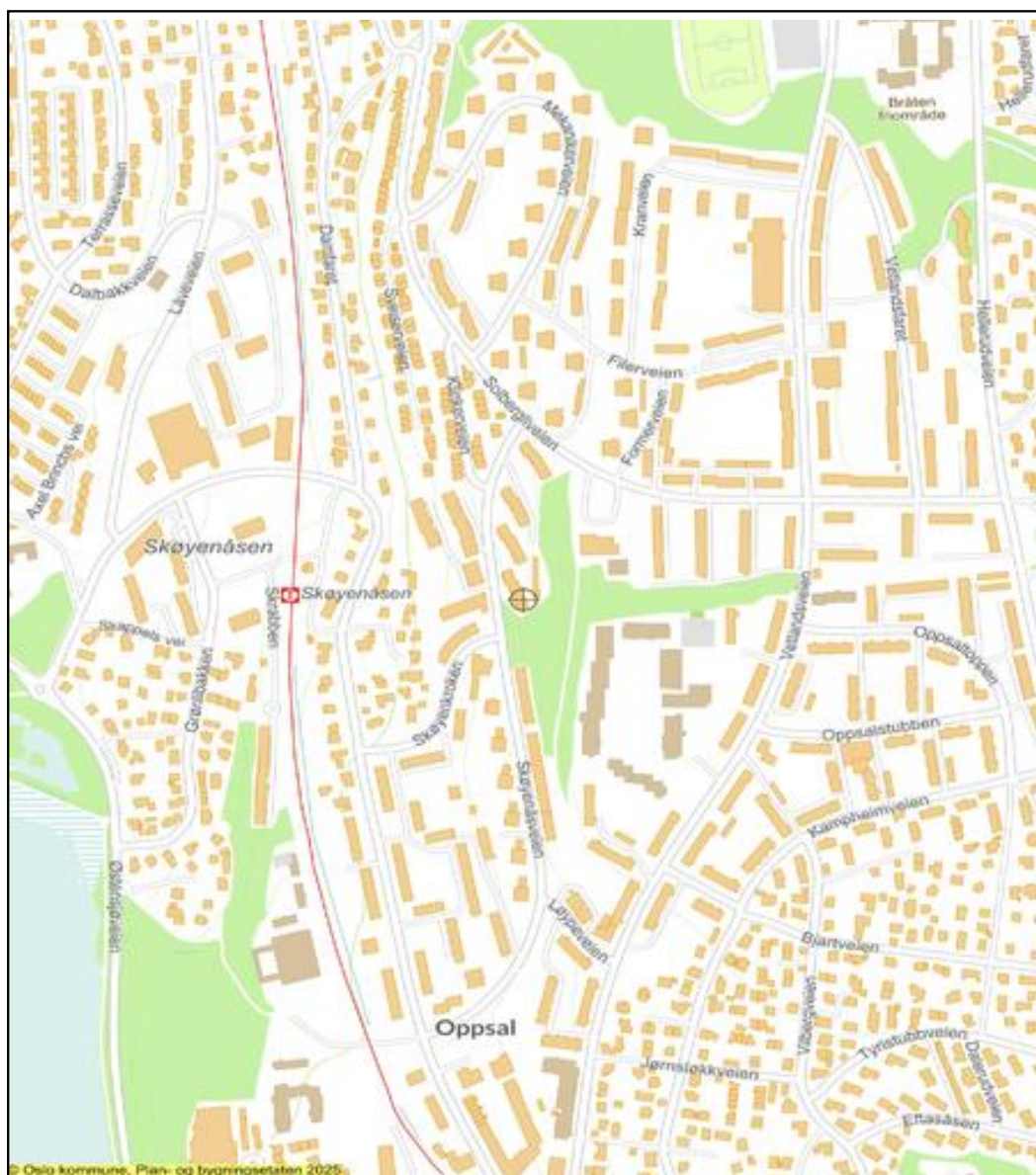
# Oversiktskart

Adr.: Skøyenåsveien 6 A

Bydel : ØSTENSJØ

Gnr bnr : 144 / 1074

Skolekrets (2020/2021): Godlia



Dato: 16.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane  
— T-bane

- - - Markagrense  
— Vei

— Bolig  
— Andre bygg

— Off. friområde  
⊕ Adresse/eiendom



Oslo kommune  
**Oslo 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%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## 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](#).



## GJELDENE 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. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningssetaten. 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 bygningssetaten 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, eksemplarframstilling 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, eksemplarframstilling 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.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



## 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](http://www.byggesak.com).

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur 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



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.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 delesaker. 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](http://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](http://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 edelløvsogger, kalkfurusogger 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 edelløvsog, 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.



## V301058

Ad Bebyggelsesplan for Feltene K, L, M, Oppsal, gnr.144 bnr.1072, 1073 og 1074.

V301058 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [195802840](#)

**Vedtaksdato:** 30.10.1958

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Gjelder kun felt M.

**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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



## V020562

I henhold til instruks godkjennes: Arrondering av grense og endret garasjeplassering som vist på kart datert 26/2 1962.

V020562 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 02.05.1962

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** [196202559](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-474, S-866

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

### Om rapporten

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

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

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-144/1074</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 608 134,64</b>
Eiendomsadresse:	Skøyenåsveien 2A...6C Solbergliveien 79...83 0686 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Skøyenlia Borettslag Postboks 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO		
Eiernavn:	Skøyenlia Borettslag	<b>Totalt</b>	<b>NOK 608 134,64</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Vann- og avløpsgebyr	593 266,64
Feie- og tilsynsgebyr	14 868,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>608 134,64</b>

\*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# Erklæring

vedrørende

11. DES. 1961  
16 319

Gnr. 144, bnr. 1074, Skøyenåsvæien.

Eiendom

Garasje for 14 biler.

Arbeidets art

61/3309

Bygn.kontr. j.nr.

Den 21-11-61 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

7.12.1961

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBL) på vegne av et stiftendes borettslag.

*[Handwritten signature]*

Byggherrens underskrift.

Boverrådmannen

*[Handwritten signature]*

Skjøteinhavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes;  
*[Handwritten initials]*

Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM  
lillestrom@nordvikbolig.no  
**482 86 852**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### **HELP**

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

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

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

## 6. Garderobeskap

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

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

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

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

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

## 11. Lyskilder

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

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

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

## **2. Du blir prioritert**

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

## **3. Enkel søknad**

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

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Skøyenåsveien 6A 0686 OSLO  
Matrikkel: Gnr 144, bnr 1074 (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



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

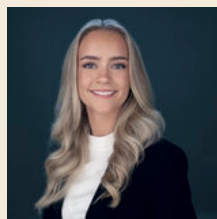
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



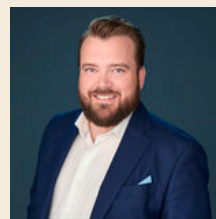
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Linnea Marie Andersson

Eiendomsmeglerfullmektig  
Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
l.andersson@nordvikbolig.no  
481 98 744



### Marius Enevoldsen

Eiendomsmegler  
Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
m.enevoldsen@nordvikbolig.no  
948 45 655

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

