Nedre Skøyen vei 8, 0276 OSLO



PROPR.NO

Selger
Andreas Næss
97131877

Prisantydning
9 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 3 Bnr. 448 Snr. 196

Nyere og skjermet 3-roms endeleil. med god intern beliggenhet | Vestvendt balkong mot grøntareal, garasje, heis

PRISANTYDNING
kr 9 500 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 2 138 518 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 808 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
79kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
7kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
13kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
13 949kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2007



Velkommen til Nedre Skøyen vei 8!



Vestvendt balkong på 13 m² med hyggelig utsyn mot grøntareal



Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet mot rolige fellesarealer



God plass til utemøbler, grill og beplantning



Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret



Åpen og sosial planløsning mellom kjøkken, spiseplass og stue



Lys hjørnestue med store vindusflater og utgang til balkongen



Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord



Praktisk og velholdt kjøkken med benkeplate i stein og godt med skap- og benkeplass



Detaljer fra kjøkkenet



Detaljer fra stuen



Lyst og luftig hovedsoverom med vinduer på flere sider



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord



God garderobeplass på hovedsoverommet



Detaljer fra hovedsoverommet



Romslig soverom med god plass til både seng og hjemmekontor



Soverommet har en praktisk størrelse med flere møbleringsmuligheter



Tilknyttet garderoberom med god oppbevaringsplass



Flislagt bad med dusjhjørne og god skapplass



Flislagt bad med gulvvarme



Entré/gang



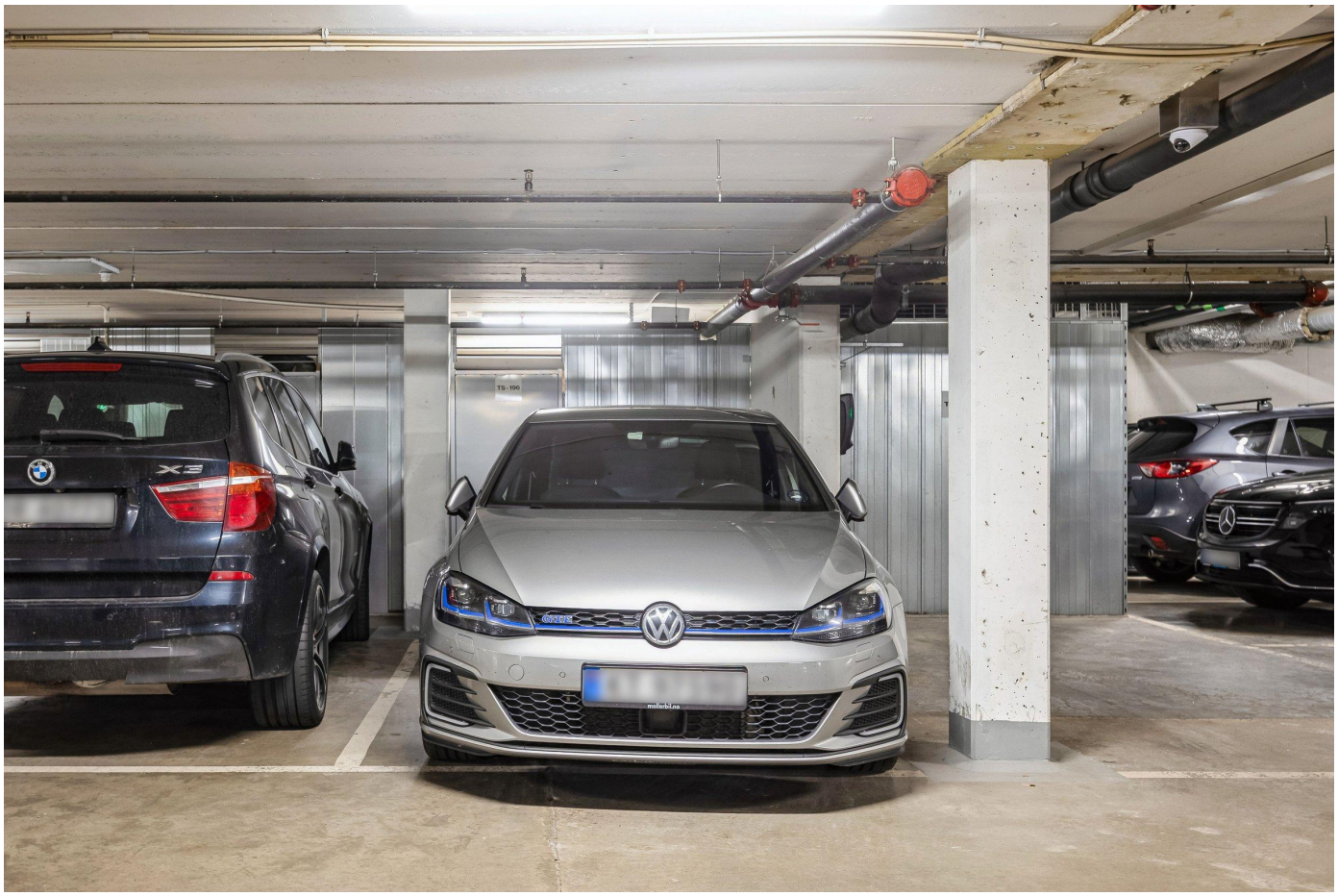
Moderne og velholdt boligbygg i grønne omgivelser



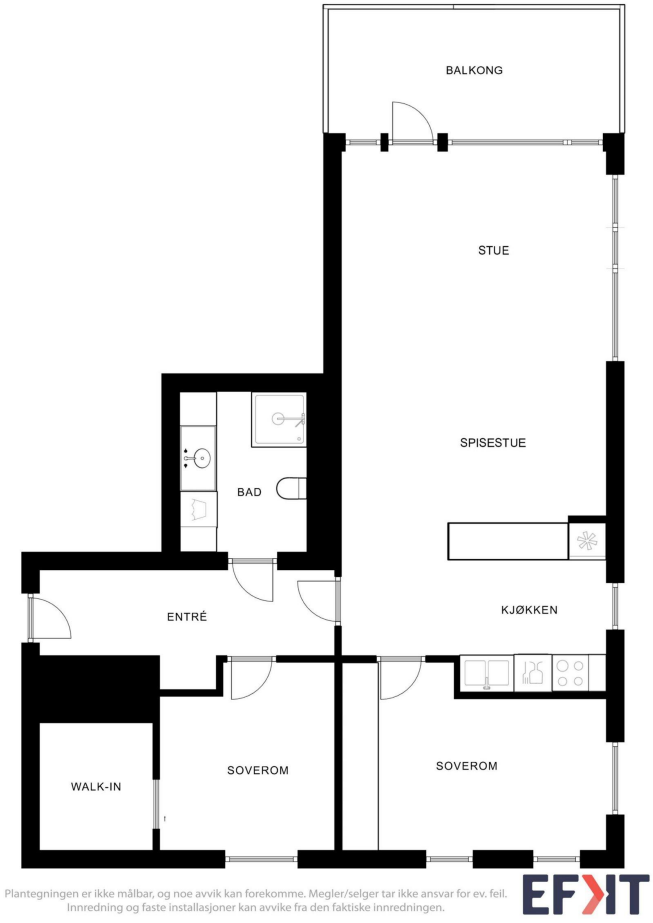
Grønne og skjermede fellesarealer



Hoffselven renner gjennom de grønne fellesarealene



Egen garasjeplass tilknyttet bod på 7 m². Mulighet for el-bil lader



Planløsning

Om boligen

Lys og gjennomgående hjørneleilighet med store vindusflater, rikelig med naturlig lys og en god planløsning med romslige oppholdsrom. Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet, skjermet for støy og med utsyn mot grøntarealer.

Den vestvendte balkongen har gode solforhold, med sol fra ca. kl. 15.30 til 21.00 på sommerstid. Boligen holder en gjennomgående høy standard, med ny 1-stavs eikeparkett og nymalte overflater fra 2022, samt kjøkken med benkeplate i stein. Det romslige hovedsoverommet har en luftig atmosfære og god garderobeplass.

Det medfølger egen garasjeplass med tilknyttet bod på ca. 7 m², og det er mulighet for å installere elbillader. Heisen går helt ned til garasjeanlegget og gir enkel adkomst til leiligheten.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Skøyen, med en tilbaketrukket beliggenhet og grønne, trivelige fellesarealer langs Hoffselven. Her får du en enkel hverdag med kort vei til både kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.

Det er ca. 200 meter til tog, Flytoget, trikk og buss. Fornebubanen, den nye T-banelinjen mellom Majorstuen og Fornebu, er under bygging med planlagt åpning i 2029. Karenslyst Allé ligger i tre minutters gangavstand, og byr på et godt utvalg av butikker, kaféer og serveringssteder. Det er også kort vei til Bygdøy med gode tur- og bademuligheter samt Frognerparken.

Økonomi

Felleskostnader: kr 4 808/mnd. Dette inkluderer kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp), TV- og internettabonnement, garasje, samt faste driftskostnader som vaktmestertjenester, forsikring, vedlikehold m.m.

Eiendomsskatt for 2026: kr 112/mnd.

Annet

Følgende medfølger ikke ved salget: taklamper i stue og hovedsoverom, vegghengte nattbord i hovedsoverom, vegglamper på soverom, vaskemaskin, bokhylle i stue samt veggmonterte hyller under TV og i entré.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
237 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

250 090 kr (Omkostninger totalt)

---

9 750 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Eierseksjon

Nedre Skøyen vei 8, 0276 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 448, snr. 196

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21067-1568 **Eiendomsverdi ref nr:** NX2764

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

CERTUS TAKST

Certus Takst AS er en mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift,
medlem av Norsk takst og NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon).

Takseringsoppdrag som tilbys i Asker, Bærum og Oslo, er blant annet:
- Takst for salg av bolig | Tilstandsrapport.
- Takst for kjøp av bolig | Forhåndsbefaring, overtakelsesbefaring, reklamasjonsrapport.
- Verditakster | Forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig.

Bestill takseringsoppdrag via kontaktskjema på
hjemmesiden https://www.ctas.no



Rapportansvarlig



Per Ole Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

takst@ctas.no

917 90 107

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje ligger på Skøyen og er en del av et sameie som består av 208 eierseksjoner som er fordelt over ni bygninger.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 2007 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Fasader med teglstein og liggende trekledning ved balkonger.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med membran/papp.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via felles trappegang og heis.

PARKERING
Bruksrett til parkering på fast oppmerket plass i parkeringskjeller, TS-196 og er ca. 2.21-2,34 m bred ved søylene.
Sameiet har etablert infrastruktur for el-bil lader.
Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.
-

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

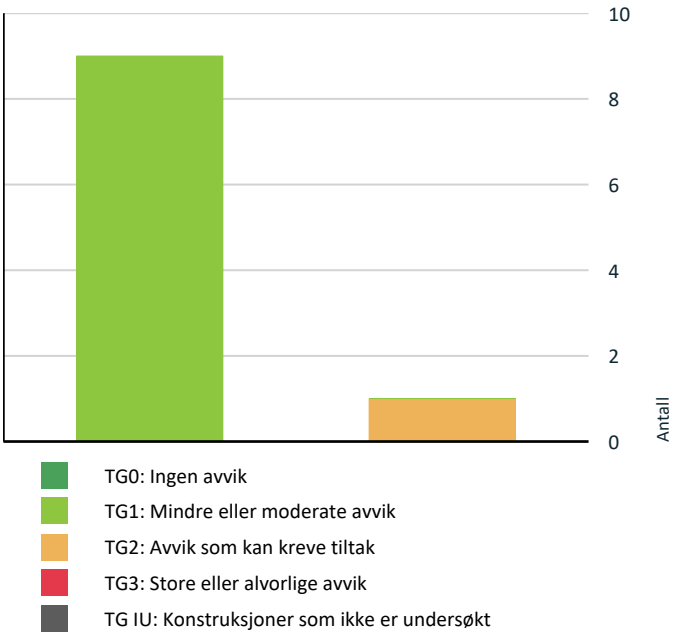
• Det foreligger ikke tegninger

Det har ikke blitt fremlagt tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og fastsetting av tilstandsgrad/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Undersøkelse har blitt gjennomført etter forskrift til avhendingslova og ikke tilleggsbestemmelsene som kommer frem av NS3600. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større sameie og informasjonen i tilstandsrapporten, begrenser seg til det som normalt er boligeiers/andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, har derfor ikke blitt undersøkt eller vurdert. Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om sameiet kan ha ansvar for vedlikeholdet. Fordeling av ansvar for vedlikehold er ikke en del av en tilstandsrapport, men ytterligere informasjon kan finnes i vedtektene til sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at eldre bygninger ikke har samme krav til lyd, ventilasjon, fuktsikring, sikring mot insekter/skadedyr, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, som nye bygninger som føres opp etter dagens Byggtekniske forskrift (TEK17). Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert tilstandsgrad.

Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde for, hvis det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen. Kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

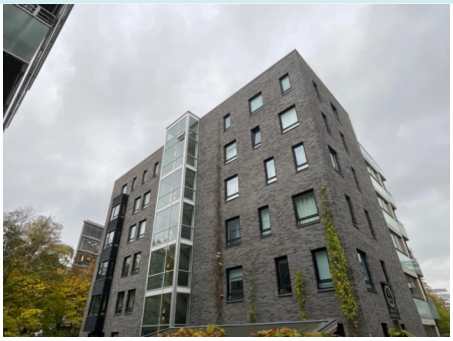
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for montering av dimmer i stue/kjøkken (montert som egeninnsats med faghjelp). Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er hentet fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
EIER OPPLYSER OM
- Bytte av lysbryter, termostat og lysarmatur på badet.
- Byttet dimmer på stue/kjøkken.
-

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2007.
Vinduer og dører er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der blant annet eldre glassfelt slipper ut mer varme, enn nyere. Å avdekke eventuelle punkterte glass kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med.
Vindu i stue åpnes/lukkes tregt, og det er behov for vedlikehold/utskifting.

Sameiet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret kan finnes i vedtektene.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong på ca. 13 m² har utgang fra stue/kjøkken
Bærende konstruksjon av betong, påliggende heller av plast og teppe, samt dobbelstikk.
Jevnlig vedlikehold må alltid regnes med for overflater.

Rekkverk av treverk måler ca. 111 cm.
Det opplyses om at krav til utforming av rekkverk har blitt endret siden byggeår. Dagens krav til rekkverk er blant annet:
- 1,00 m der nivåforskjellen er under 10 m.
- Åpninger skal maksimalt være 0,10 m opp til 0,75 m høyde.
- Horisontale åpninger skal maksimalt være 0,05 m.

Konsekvensen av at rekkverket ikke oppfyller dagens krav, vil kunne føre til økt risiko for fallulykker. Det vil ikke være krav om at rekkverk skal utbedres for å tilfredsstille dagens, så lenge rekkverket hadde korrekt utforming fra byggeår.

Sameiet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret kan finnes i vedtektene.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser på bad. Parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Takplater på bad. Malte overflater i alle rom.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det kan være at det ikke har blitt lagt overflater bak eller under plassbygget innredning og lignende.

Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme. Høydeforskjell ble målt til ca. 14 mm.

Radon

Beskrivelse

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. For boliger som er til og med 2. etasjer over bakkeplan, anbefales det å gjennomføre en radonmåling.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).
I henhold til strålevernforskriften er utleier ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i en utleiebolig. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og er viktig å merke seg ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ser ut til å være en prefabrikkert baderomsmodul.
En baderomsmodul er et bad som er laget i en fabrikk, og senere plassert i boenheten. Fall til sluk er kontrollert ut fra byggteknisk forskrift (TEK), og ikke ut fra den aktuelle baderomsmodulens tekniske godkjenning hos SINTEF. Det opplyses om at de preaksepterte ytelsene for fall til sluk i henhold til TEK, er mildere enn det godkjenningen hos SINTEF tillater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Tilstandsrapport

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Dusjsone har ca. 1:50 fall til sluk. Fall på gulv utenfor dusjsone har ca. 1:100 fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast. Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slike undersøkelser er ikke en del av en tilstandsrapport.

Høydeforskjell fra slukrist til gulvoverflate ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 34 mm.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr med nedfelt servant har 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett med innebygd sisterne og opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Hulltaking ble ikke utført, men målt fuktighet i inspeksjonsluke mot baderomsmøbel, uten å påvise unormale forhold.
Målingene av relativ luftfuktighet i rom/hull ble registrert til å være innenfor normalområdet, ved bruk av fuktmålerinstrumentet Protimeter MMS3.

Det gjøres oppmerksom på at en fuktmåling ett sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved fuktmåling et annet sted.



Bilde viser fuktmåling i inspeksjonsluke.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med stein. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående hvitevarer med kombinert kjøle- og fryseskap.

Tilstandsrapport

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Tilstandsgrad har blitt fastsatt, da det ikke ble registrert avvik fra undersøkelsene som beskrives i for kjøkken (gulvoverflate) i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast/rør i rør system.
Fordelerskap er plassert i himling på bad og har stengeventiler, samt overløp som synliggjør eventuelt lekkasjevann via spalte i vegg/Siklemikk.
Kursene har ikke blitt merket i fordelerskapet og det anbefales å merke disse for enkel utskifting av vanninstallasjoner.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

Vurdering av avvik:
• Tydelig trykkslag ved stenging av sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak
• Gjentatte trykkslag ved stenging av sanitærutstyr over tid, vil kunne føre til økt slitasje på vannrør, og ytterligere undersøkelser av vanntrykk/innfesting/koblinger/sanitærutstyr anbefales.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør ble kontrollert med avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig. Det ble ikke registrert vesentlig avvik, og kunde har heller ikke opplyst om at det er eller har vært utfordringer med avrenning.

Bygningsdelen er skjult og tilstandsgrad/TG vurderes ut fra opplyst alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med felles aggregat for bygningen.

Ventiler for tilluft i rom for varig opphold og luftgjennomstrømning via spalte under dørblad.

Avtrekk over kokesone og på bad. Det registreres tilstrekkelig avtrekk ved bruk av papirark mot avtrekksventiler og ventilator.
Selger opplyser om at ventilasjonssystemet ble renset i oktober 2026.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmesentral er plassert i fellesareal og ble ikke undersøkt befaringsdagen, da varmesentral er et teknisk rom som boligeiere ikke skal ha tilgang til.
Det er ikke opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at sameie/borettslaget/boligselskapet har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold, kan innhentes hos styret.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme med radiatorer i stue/kjøkken og i soverommene.

Sameiet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting av bygningsdelen, men hvordan fordeling av vedlikeholdsansvar er fordelt, finnes i vedtektene. Det har blitt fremlagt dokumentasjon for at sameiet har hatt service på anlegget 12 mai 2026 og at det har blitt etablert en årlig serviceavtale (Caverion siden 2018).

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelerskap har totalt 10 kurser med 9 fordelingskurser, lastbryter på 63 ampere i henhold til kursliste. EL-tavle med hovedsikring og automatisk strømmåler (AMS).

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke, da det ikke er innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn innenfor de siste 5 årene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for montering av dimmer i stue/kjøkken (montert som egeninnsats med faghjelp).

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det forutsettes at krav til branncelleinndeling, rømningsvei, dagslysflate og takhøyde er ivaretatt, da bygningen har mottatt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Boenheten har brannslange (brannslukningsapparat) og røykvarsling tilkoblet batteri. Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for montering av dimmer i stue/kjøkken (montert som egeninnsats med faghjelp).

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

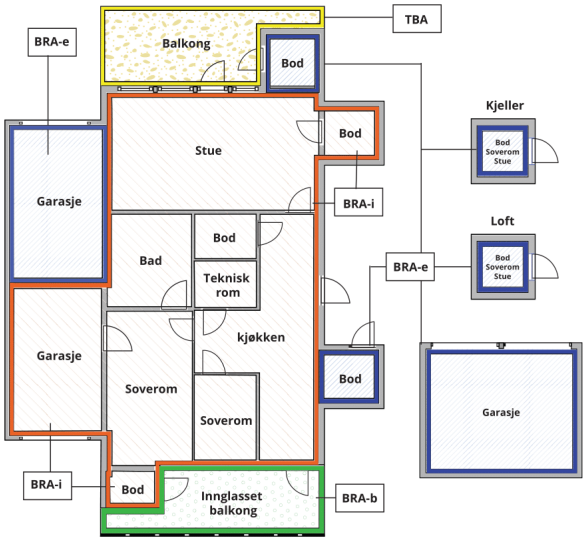
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	79			79	13
Kjeller		7		7	
SUM	**79**	**7**			**13**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, omkledningsrom		
Kjeller		Bod i fellesareal	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i takstrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal). BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.
Areal ble målt til 78,51 m². Etter matematiske avrundingsregler blir boligen registrert som 79 m² i arealskjemaet. Ved målinger utført andre steder mot yttervegg, kan resultatet eksempelvis bli 78,49 m² og 78 m² i arealskjemaet, etter de samme avrundingsreglene. Kjøper må ta høyde for dette.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til 2,47 m i stue/kjøkken og 2,22 m på bad.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BOD I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.
-

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det har ikke blitt fremlagt tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fremlagt dokumentasjon for bruk av håndverkertjenester, er opplyst om under den aktuelle bygningsdelen eller på siden for dokumentasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det er ikke gjennomført en fullstendig byggesaksmessig kontroll av eiendommen, og eventuelle avvik mellom eksisterende utførelse og kommunale godkjenninger kan derfor ikke utelukkes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	448	0	196		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Skøyen vei 8

Hjemmelshaver
Næss Andreas, Lima Martina

Kommentar
Matrikkeldata og seksjonsdata fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).
Sameiebrøk i henhold til Eiendomsverdi.no.

Eierandel
78 / 13161

Eiendomsopplysninger

Om tomten

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Ferdigattest 2012.
Gjeldende regulering for eiendommen kan finnes hos kommunen.
-

Opplysninger i tilstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.
Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Digital eiendomsinformasjon		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita/Propcloud.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Faktura for håndverkertjenester		Faktura vedlagt i samsvarserklæring for elektrisk arbeid.	Gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring		Mottatt samsvarserklæring er vedlagt. Se arbeidsbeskrivelse.	Gjennomgått		Ja
Boligopplysninger, forretningsfører		Felleskostnader, andel felles gjeld og felles formue har ikke blitt mottatt, men informasjonen finnes i salgsoppgave og/eller kan innhentes av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei
Vedlikehold, fellesdeler		Informasjonen om felles vedlikehold har ikke blitt mottatt, men informasjonen finnes i salgsoppgave og/eller kan innhentes av sameiet/borettslaget/boligselskapet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Andreas Næss
Nedre Skøyen vei 8
0276 Oslo

FAKTURA

Se samsvarserklæring for arbeidsbeskrivelse

Fakturanr. 28950
Fakturadato 12-10-2026
Kundenr. 26178
Ordrenr. 20260799

Vår ref. ..... Øyvind Sundsdal
Deres ref.. .....
Referanse. .....

Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp
Tilbudsnummer: 20261008-1	7.452,00	1,00	7.452,00
Administrasjonsgebyr faktura	42,00	1,00	42,00

Momsfritt beløp: 0,00 - Momspliktig beløp: 7.494,00

Subtotal:	7.494,00
25,00% Mva:	1.873,50
Total NOK:	**9.367,50**

Beløpet innbetales til
KID-nummer: 2895061139
Forfallsdato: 20-10-2026
Kontonr.: 9053 08 10959

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS
Svalbardveien 2B
0375 OSLO

NO 976576519 MVA
Foretaksregisteret
Kontonr.: 9053 08 10959

Tlf. 22609515
post@em.no
https://em.no/

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn	Andreas Næss
Kontaktperson	
Adresse	Nedre Skøyen vei 8
Postnr/Sted	0276, Oslo
Telefon	97131877
Epost	andreas@naess.me
Kundenr	26178

ANLEGGSADRESSE	
Firma/Navn	Andreas Næss
Adresse	Nedre Skøyen vei 8
Postnr/Sted	0276, Oslo
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
20260799	08-10-2026	08-10-2026

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS	
Kontaktperson	Øyvind Sundsdal	
Adresse	Svalbardveien 2B, 0375, OSLO	
Postnr/Sted	0375, OSLO	
Telefon	22609515	
Epost	post@em.no	
Nelfo medlemsnr		
Organisasjonsnummer	NO976576519MVA	
Elvirksomhets-ID		

MEDLEM AV NELFO

ANLEGGSBESKRIVELSE				
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring			Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	☐ NEK 400	(Angi utgave):	Ingen valgt	
	☑ Annet	(Beskriv norm):	Iht gjeldende regelverk	

RAPPORTENS OMFANG		
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel	Bad

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen «Risikovurdering (Forutsetninger – lav risiko)» er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

ANLEGGSSIKKERHET			Ja	Nei	Ikke aktuelt
1.1	Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.2	Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.3	Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.4	Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.5	Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?		☐	☑	☐
	Kommentar				
1.6	Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?		☑	☐	☐
	Kommentar				

....Fortsettelse fra forrige side :

SLUTTKONTROLL (LAV RISIKO)			Ja	Nei	Ikke aktuelt	
2.1	Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?		☑	☐	☐	mΩ 0.18
	Kommentar					
2.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?		☑	☐	☐	MΩ 318
	Kommentar					
2.3	Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.		☐	☐	☑	Ingen
	Kommentar					
2.4	Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.5	Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.6	Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.7	Er utstyret funksjonprøvet og funnet i orden?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.8	Er nødvendig merking av utstyr utført?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.9	Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					

....Fortsettelse fra forrige side :

MEDLEM AV NELFO	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

RISIKOVURDERT AV

Navn	Øyvind Sundsdal
Dato	08-10-2026
Signatur	Øyvind Sundsdal 

KONTROLLERT AV

Navn	
Dato	Ingen
Signatur	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn:	Andreas Næss
Kontaktperson	
Adresse:	Nedre Skøyen vei 8
Postboks:	
Postnr/Sted:	0276, Oslo
Telefon:	97131877
E-post:	andreas@naess.me
Kundenr	26178

Anleggsandresse	
Firma/Navn	Andreas Næss
Adresse:	Nedre Skøyen vei 8
Postnr/Sted	0276, Oslo
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	**Påbegynt dato**	**Avsluttet dato / Planlagt ferdig**
20260799	08-10-2026	08-10-2026

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS
Kontaktperson	Øyvind Sundsdal
Adresse	Svalbardveien 2B, 0375, OSLO
Postnr/Sted	0375, OSLO
Telefon	22609515
Epost	post@em.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	976576519
Elvirksomhets-ID	

MEDLEM AV NELFO

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring		☐ Prosjektering ☐ Utførelse	
Utført i henhold til:	NEK 400: (Utgave): Ingen valgt		
	☑ Annet: (Beskriv norm):	Iht gjeldende regelverk	
Måler nr:		Type installasjon:	Boligblokker

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Byttet bryter og defekt termostat samt lysarmatur over speil på bad.

MEDLEM AV NELFO	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.		

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Navn	Øyvind Sundsdal
Dato	08-10-2026
Signatur	Øyvind Sundsdal 

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

Egenerklæring

Nedre Skøyen vei 8, 0276 OSLO

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Skøyen vei 8	Nedre Skøyen vei 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fire år og åtte måneder.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Næss, Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameiet hadde en vannskade i kjeller, garasje, trappeoppganger og bodområder 27. august 2023. Skadene ble fulgt opp med blant annet avfukting og sanering. I 2025 ble det i tillegg gjennomført kjemisk injisering i betong flere steder som tiltak mot vanninntrengning.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Bytte av lysbryter, termostat og lysarmatur på badet

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektriker byttet lysbryter, termostat og lysarmatur over speilet på badet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker'n Majorstua AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Bytte av lysbryter/dimmer i stuen

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

En lysbryter/dimmer er skiftet i stuen.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det pågår utbygging av Fornebubanen i nærområdet. I tilknytning til utbyggingen inngår det i reguleringsplanen forslag om ny bolig- og næringsbebyggelse ved Harbitzalléen 2A og Tingstuveien 31. Planene er ikke endelig vedtatt.

Det foreligger også et eget planforslag for boliger i Nedre Skøyen vei 24–26. Forslaget ligger til politisk behandling og er ikke vedtatt. Områdereguleringen for Skøyen er heller ikke endelig vedtatt.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Et vindu i stuen er litt vanskelig å lukke.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11527115

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Andreas Næss	**2026-10-12**

Identification

bankID Andreas Næss

Signicat

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

HUSORDENSREGLER FOR SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE

Endret på ordinært årsmøte 23.04.2014
Sist endret på ordinært årsmøte 23.03.2026

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i ”god naboskikk” og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmer og deres besøkende.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir fulgt. Det skal i tillegg velges en tilsynsansvarlig i hvert bygg for å hjelpe styret med at husordensreglene blir fulgt.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftelige klager vil bli behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Det må vises særlig hensyn mellom kl 23.00 og 06.00. Det skal settes opp nabovarsel dersom man er kjent med at det kommer til å være støy som kan sjenere naboer utenfor dette tidsrommet.

6. Terrasse/ balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved avspilling av musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/ balkonger og sjenerende støy nattestid tillates ikke.

7. Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt:
   · Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800.
   · Ikke tillatt på søndager og helligdager.
   Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant.

8. Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/ balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tørking/ lufting over gelenderhøyde skal unngås.

9. Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkonger eller henges over på rekkverket.

10. Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av grill bør ikke forekomme etter kl 22.00.

11. Bruk av vannslange på terrassen/ balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.

13. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer uten sameiets samtykke i en generalforsamling. Fasadeendringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
    a. Sette opp gjerder som ikke er i samsvar med det som er fastsatt i henhold til sameiets vedtak
    b. Tette sprinkelgjerder
    c. Sette opp markiser
    d. Plante egne planter på fellesområdene
    e. Foreta malerarbeid

14. Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/ balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Den skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller lignende.

15. Det tillates kun å sette opp markiser og screens som er i samsvar med det styret har vedtatt. Utvendige persienner tillates ikke. Fargekode for markiser er Sandatex Markisevev grå 0015/79 og Soltis 92-2046 for Screens.

16. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene og etterbestille riktig skilt for eiers regning. Skilt kan bestilles hos Låshuset, www.laashuset.no .

BRANN OG SIKKERHET

17. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller.

18. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende kjemikalier i kjellerbodene.

19. Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

20. Det er ikke lov å hensette noen gjenstander i oppgangen, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Unntak fra dette: Barnevogner kan parkeres i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen, og sykler kan parkeres i sykkelboden. Ref vedtektene § 5 vil gjenstander som blir hensatt i fellesarealene utover gjeldende retningslinjer bli fjernet.

21. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, ølkorker eller annet avfall fra terrasse/ balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.

22. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasse/ balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.

23. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.

24. Fyrverkeri forbys på sameiets fellesområder.

FELLESAREALER

25. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp etter seg ved tilgrising og søl i fellesarealer.

26. Sykler skal plasseres i sykkelbod/sykkelstativ ute på fellesarealene eller i private bod.

27. Aktiviteter på fellesområdet som er til sjenanse for andre på fellesområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljø og ballspill skal ikke forekomme i nærheten av leilighetene og ellers kun på anviste plasser.

28. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområder. Drosjetransport skal ikke foregå med mindre det er syketransport. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan kjøre frem til inngang, men begrenses til det som strengt tatt er nødvendig for på/- og avlessing.

29. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL

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

DYREHOLD

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

32. Mating av fugler på terrasse/ balkonger og fellesområder frarådes.

EIERSKIFTE/ UTLEIE

33. Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

34. Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleiere til å prioritere sameiets beboerer først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

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

V E D T E K T E R

for

Skøyenhagen Boligpark Sameie org. nr. 992 764 651

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

Sist endret på årsmøtet 28.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Videoovervåking av sameiets område

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

---

Møtedato: 18.03.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Skøyen Atrium, Askekroken 11. Møterom Amalienborg 2

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Helle Thorkildsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Terje Tømmerek foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Fremmet av Idar Lenard Isaksen.
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ser at utgiftene i Sameiet har begynt på en stigende spiral! Styret bes om å se på hvor det er mulig å spare inn på utgifter.
Vaktmester funksjonen koster Sameiet rundt ca. 4000 00 kroner pr år.
Det har i den senere tiden blitt gjort endringer som gjør at oppgavene for vaktmesteren har blitt redusert. I den anledning bør Styret nedsette en gruppe som kan se på hvilke oppgaver som skal legges i en ny instruks for vaktmester jobben. En bør harmonisere nåværende instruks basert på de oppgavene styret mener bør ligge der. Videre bør man søke etter en tilbyder som innehar autorisasjon innen fagene tømmermanns-, elektrisitet- og rørfaget. På bakgrunnen av en omforent instruks ber Styret om tilbud på jobben.

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

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

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

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

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

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

---

8. Inn/Utkjørsel garasje

Fremmet av: Bente Randmæl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

Demperen må enten fjernes eller lages mykere.

• Styrets innstilling og forslag til vedtak

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

Styrets forslag til vedtak:

Fartsdumpen blir ferdigstilt med epoxy til våren.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtak.

9. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:

- Anders Kardash
- Toril G. Skougaard

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 3 år, ble foreslått:

- Elisabeth Kinnari
- Martin Bjercke
- Tim Petersen

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

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

- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

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

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

---

Møtedato: 23.03.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Multiconsult sine lokaler

Til stede: 39 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt **42** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Helle Thorkildsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Valgt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Øyvind Tveitstul og Terje Tømmerek foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekket over egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av kollektiv avtale for TV og internett
Fremmet av styret.
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak 1
Opprettholde dagens TV- og internettavtale.

Forslag til vedtak 2
Endre kollektivavtalen til kun bredbånd.

Vedtak: Forsalg til vedtak 1 ble vedtatt. Overveldende flertall for å opprettholde dagens TV- og internettavtale.

8. Endring av husordensregler

Fremmet av: Bente Bjørndal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen. Endring av husordensregler har et punkt 7:

Forslag til vedtak1

«• Støyende arbeid som boring, banking og sagbruk er kun tillatt:

o Hverdager fra kl. 08.00–19.00

o Lørdager fra kl. 10.00–15.00

o Ikke tillatt på søndager og helligdager

• Arbeid som forventes å være særlig støyende skal varsles naboer i god tid med angivelse av dag og tid.»

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Husordensregler punkt 7 endres til:

"Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt:

· Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800.

· Ikke tillatt på søndager og helligdager.

Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant."

Vedtak: Forsalg til vedtak 2 ble vedtatt. Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

9. Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegg/parkeringsplasser
Forslag fremmet av: Bente Bjørndal
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak 1
Styret redegjør for fordelingen av kostnadene i tråd med ordlyden i vedtektene.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag til vedtak! Styret lager oppsett som gir et anslag for inntekter og kostnader relatert til garasjeanlegget, dette presenteres på et kommende beboermøte.

Vedtak: Forsalg til vedtak 2 ble vedtatt. Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

10. Beredskap ved strømbrudd – vurdering av varmeforsyning og behov for nødstrøm.
Forslag fremmet av: Karianne Kirstistuen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Styrets innstilling
Som allerede varslet, er styret i gang med beredskapsplaner for ulike uønskede hendelser, hvor strømbrudd er en av disse.
Styret slutter seg til forslagsstiller og påtar seg å utrede dette for fremlegging senest innen neste årsmøte.

Forslag til vedtak
1. Årsmøtet ber styret utrede sameiets beredskap ved strømbrudd, med særlig fokus på varmeforsyning.
2. Utredningen skal som minimum omfatte:
- konsekvenser av strømbrudd for sameiets varmeforsyning

- mulige tiltak for å redusere sårbarhet ved strømbrudd
- overordnet kostnads- og nyttevurdering, samt eventuelle støtteordninger

3. Styret bes legge frem resultatet av utredningen for ordinært eller ekstraordinært årsmøte, sammen med eventuell anbefaling om videre oppfølging.

Vedtak: Innsendt forslag ble enstemmig vedtatt.

11. Fellesutgiftene

Forslag fremmet av: Seksjonseier Idar Isaksen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak 1

Årsmøte tar stilling til om økte utgifter skal dekkes ved å øke fellesutgiftene eller om det skal innbetales en sum, f.eks. en ekstra månedsleie.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Styret viderefører dagens praksis for økning av felleskostnader som er i tråd med gjeldende regelverk og gjør det mulig å planlegge nødvendig vedlikehold som et ledd i det regulære budsjettarbeidet. En løsning som foreslått av forslagsstiller vil gi lite forutsigbarhet for eierne og for stramme rammer for styret.

Vedtak: Forsalg til vedtak 2 ble vedtatt. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som **3** styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:
- Anne Grethe Solberg
- Elisabeth Kinnari
- Harald Neple

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

- Erik Winge
- Tim Pettersen
- Zlatko Orucevic

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

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

- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av:

Terje Tømmerek /s/
Øyvind Tveitstul /s/
Protokollvitne

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6	2026-2027
Styremedlem:	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4	2025-2027
Styremedlem:	Anne Grethe Solberg	Nedre Skøyen Vei 4	2026-2028
Styremedlem:	Harald Neple	Nedre Skøyen Vei 12	2026-2028
Styremedlem:	Elisabeth Kinnari	Nedre Skøyen Vei 16	2026-2028

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5829
SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Velkommen til årsmøte i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av kollektiv avtale for TV og internett
8. Endring av husordensregler
9. Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegg/parkeringsplasser
10. Beredskap ved strømbrudd – vurdering av varmeforsyning og behov for nødstrøm
11. Fellesutgiftene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiets rådgiver John Mankarios velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle 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

Som protokollfører foreslås John Mankarios. Som protkollvitner ---------- og ----------

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat på kr - 18 858 dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5829 Skøyenhagen Boligpark Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Valg av kollektiv avtale for TV og internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremmet av styret.

Årsmøtet skal ta stilling til om sameiet skal:

1. Fortsette med dagens TV- og internettavtale

2. Endre til kun bredbånd (internett)

Bakgrunn
Ved reforhandling av avtale med Telia i 2025, fikk vi kostnadsfri overgang fra kabel til fiber mot 60 måneders binding (installasjonen hadde en verdi på ca. 2,4 mill. kroner). Avtalen åpner samtidig for endring til kun bredbånd etter ett år.

Dagens avtale (TV + internett) - kr 520,- pr. måned pr. seksjon
Avtalen inkluderer internett med 250 Mbps som burde holde for de fleste bruksmønstre og 60 poeng til TV-kanaler og strømmetjenester.

Basiskanalene på TV er primært NRK1, NRK2, NRK3, TV2 Direkte, TV2 Nyheter, TV2 Zebra, TVNorge, Rex, Fem, TV2, TV3+. I tillegg er det en rekke kanaler som kan legges til ved bruk av inkluderte poeng. Det er mulig å bytte kanaler når som helst innen avtalen.

Tilgjengelig strømmetjenester er eksempelvis Netflix, HBO Max, Viaplay, Sky Showtime, Prime, TV2 Play, Disney+ og Britbox mm som kan endres når som helst og ved bruk av tilgjengelige poeng.

Det er også mulighet for å oppgradere hastighet på bredbånd ved bruk av poeng istedenfor TV-kanaler.

Pr. i dag er kun 12 seksjoner som har valgt bort TV og bare bruker internett.

26 seksjoner har brukt poeng til å oppgradere til høyere hastighet på bredbånd i tillegg til å benytte seg av TV-tilbud.

Alternativ avtale: Kun bredbånd – kr 299,- pr. måned pr. seksjon

Fast pris i hele avtaleperioden og inkluderer internett med 1000 Mbps.

Strømmetjenester må bestilles i tillegg. Dagens priser pr. måned er eksempelvis Netflix fra kr 99,-, HBO Max fra kr 89,-, TV2 play fra kr 109,-.

Forslag til vedtak 1
Opprettholde dagens TV- og internettavtale

Forslag til vedtak 2
Endre kollektivavtalen til kun bredbånd

Sak 8

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Bente Bjørndal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler har et punkt 7 knyttet til støy. Der heter det:

"Det må utvises hensynsfullhet ved bruk av all bruk av støyende redskap, og

slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for

de øvrige beboere."

I kombinasjon med punkt 5 i husordensreglene, som sier "Det må vises særlig hensyn mellom kl 23.00 og 06.00", har vi eksempler på at enkelte oppfatter reglene som en tillatelse til å drive støyende oppussingsarbeider når som helst mellom klokken 6 og 23.

Erfaring har vist oss at dagens husordensregler ikke fungerer hensiktsmessig for å ivareta det ellers gode bomiljøet. Jeg foreslår derfor at punkt 7 konkretiseres, slik at man unngår unødige støyplager og uenighet om hva som er hensynsfull adferd. Jeg foreslår at punktet får følgende tekst:

•Støyende arbeid som boring, banking og sagbruk er kun tillatt:

oHverdager fra kl. 08.00–19.00

oLørdager:fra kl. 10.00–15.00

oIkke tillatt på søndager og helligdager

•Arbeid som forventes å være særlig støyende skal varsles naboer i god tid med angivelse av dag og tid.

Styrets innstilling
Husordensreglene ble sist justert i 2014. Basert på det faktum at ca. 10% av seksjonene i sameiet skifter eier årlig og at det i økende grad foretas større vedlikeholdsarbeider som kan medføre støyende arbeider, ser styret behovet for å oppdatere husordensreglene vedrørende nettopp dette.

Styret er imidlertid av den oppfatning at det fremlagte forslaget gir litt for lite rom for seksjonseiere som ønsker å utføre arbeid selv og innstiller derfor på følgende endring vedrørende punkt 7 i husordensreglene fra 23.4.2014.

Dagens punkt 7: «Det må utvises hensynsfullhet ved bruk av all bruk av støyende redskap, og slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.»

Forslag til vedtak: Husordensregler punkt 7 endres til:
Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt:
-Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00.
-Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800.
-Ikke tillatt på søndager og helligdager
Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant.

Forslag til vedtak 1

Nytt punkt 7 i husordensreglene endres til:

• Støyende arbeid som boring, banking og sagbruk er kun tillatt:

o Hverdager: f.eks. kl. 08.00–19.00

o Lørdager: f.eks. kl. 10.00–15.00

o Ikke tillatt på søndager og helligdager

• Arbeid som forventes å være særlig støyende skal varsles naboer i god tid med angivelse av dag og tid.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Husordensregler punkt 7 endres til: "Støyende arbeid, som boring og banking, er kun tillatt: · Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00. · Lørdager mellom kl. 10.00 og 1800. · Ikke tillatt på søndager og helligdager. Arbeid som forventes å være særlig støyende, som pigging, skal varsles naboer minst 48 timer i forkant."

Sak 9

Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegg/parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Bente Bjørndal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På det kommende årsmøtet ber jeg styret redegjøre for hvordan det sørger for at kostnadene knyttet til garasjeanlegget fordeles i tråd med vedtektenes punkt 4, andre ledd hvor det står:

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

Føres det et eget regnskap for dette? Hvilke utgifter inngår i så fall i dette regnskapet?

De siste årene har det vært større utgifter knyttet til rehabilitering av betongen på gulvet i garasjeanlegget. Dørene mellom garasjeanlegget og oppgangen har også fått oppgradert innbruddssikring. Hvordan er disse kostnadene fordelt mellom eierne av parkeringsplasser og sameiet som helhet?

Har styret noe anslag for hvor mye av sameiets fellesstrøm som brukes på lys i garasjen? Hvor stor andel av styret arbeid går til å administrer garasjeanlegget?

Grovt regnet har to av tre seksjoner garasjeplass, noe lavere ettersom noen seksjoner eier to plasser. Frem til 2024 betalte seksjonseierne 100 kroner per måned i ekstra fellesutgifter per plass. I 2025 økte dette til 150 kroner. Jeg vil tro at alle seksjonseiere er tjent med at garasjepåslaget avstemmes mot direkte og indirekte kostnader.

Ser frem til at dette blir behandlet på årsmøtet.

Styrets innstilling

Forståelse i dagens styre og bekreftet etter kontakt med forretningsfører, er at det ikke tidligere har vært etterspurt en direkte sammenstilling mellom inntekter og kostnader for parkeringsplassene.

Dagens regnskapsoppsett gir ingen klar oppsplitting som gjør det mulig med nøyaktig svar på spørsmålet. Regnskapet viser det som er budsjettert/ kostnadsført på konto for «Drift/ vedlikehold garasjeanlegg». I tillegg er det egen note som viser de årlige garasje-inntektene.

Det har ikke vært ansett som nødvendig å splitte kostnader på fakturaer som gjelder hele sameiet, for å gjøre et estimat for regnskapsføring på riktig konto.

Styret tar til etterretning at det er et ønske med et samlet oppsett som viser hvordan inntekter/ kostnader fordeler seg og påtar seg å lage dette basert på tilgjengelig informasjon. Styret gjør oppmerksom på at dette kun blir et anslag, gitt at kostnadene ikke er fordelt i regnskapet. Oppsettet vil i tillegg til rene direkte driftskostnader som vedlikehold av garasjeport og garasjevask, inkludere estimat på strøm til garasje og utskiftning av belysning til LED som ble gjort i 2024.

Når det gjelder innbruddssikring installert i 2025 og betongrehabilitering gjennomført i 2024, er kostnadene ansett som en del av nødvendig vedlikehold for å sikre boligmassen, uavhengig av garasjen.

Forslag til vedtak 1

Styret redegjør for fordelingen av kostnadene i tråd med ordlyden i vedtektene.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Styret lager oppsett som gir et anslag for inntekter og kostnader relatert til garasjeanlegget, dette presenteres på et kommende beboermøte.

Sak 10

Beredskap ved strømbrudd – vurdering av varmeforsyning og behov for nødstrøm

Forslag fremmet av:
Karianne Kirstistuen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved strømbrudd vil moderne varmesystemer i boligbygg normalt ikke kunne distribuere varme, da sirkulasjon, regulering og styring forutsetter elektrisk strøm. Ved lengre strømbrudd, særlig i vinterhalvåret, kan dette medføre uforsvarlig lav innetemperatur og i ytterste konsekvens risiko for bygningsmessige skader som følge av nedkjøling.

Økt forekomst av ekstremvær, større belastning på strømnettet og generelt økt fokus på beredskap tilsier at sameiet bør ha bevissthet rundt egen sårbarhet ved strømbrudd. Det er derfor hensiktsmessig å vurdere om sameiet har tilstrekkelig beredskap knyttet til varmeforsyning, og om det finnes tiltak som kan redusere konsekvensene av strømbrudd.

Formålet med saken er å gi styret mandat til å utrede sameiets beredskap og vurdere mulige tekniske og økonomiske tiltak, for eksempel nødstrøm. Saken gjelder utelukkende utredning og innebærer ikke beslutning om investering eller gjennomføring av tiltak.

Styrets innstilling

Som allerede varslet, er styret i gang med beredskapsplaner for ulike uønskede hendelser, hvor strømbrudd er en av disse.

Styret slutter seg til forslagsstiller og påtar seg å utrede dette for fremlegging senest innen neste årsmøte.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet ber styret utrede sameiets beredskap ved strømbrudd, med særlig fokus på varmeforsyning.

2. Utredningen skal som minimum omfatte:

- konsekvenser av strømbrudd for sameiets varmeforsyning

- mulige tiltak for å redusere sårbarhet ved strømbrudd

- overordnet kostnads- og nyttevurdering, samt eventuelle støtteordninger

3. Styret bes legge frem resultatet av utredningen for ordinært eller ekstraordinært årsmøte, sammen med eventuell anbefaling om videre oppfølging.

Sak 11

Fellesutgiftene

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Idar Isaksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi erfarer stadig vekk at fellesutgiftene øker fra år til år. Fra dag 1 i sameiets historie, har fellesutgiftene doblet seg.

Årsakssammenhengene til økningene er ulike, det kan være økte kommunalavgifter, økte strømutgifter, prosjekter for å bibeholde sameiets kvalitet etc.

Sameiet består 208 seksjoner. Av de 208 seksjonene vil jeg anslå at det er ca 100 seksjoner som er på fremleie.

Det vil etter hvert bli så høye fellesutgifter at eierne vil få problem ved salg av seksjonen. For de som leier ut, vil de etter hvert måtte ta en svært høy husleie, for at det skal bli rentebærende.

Styret har den senere tiden iverksatt tiltak for å beholde standarden på det bygningsmessige. Dette har igjen tært hardt på sameiets kapitalbase. Noen av tiltakene var tidsavhengig, andre kunne ha ventet. Dette er i for seg historie. I fremtiden bør man være mer kritisk til å sette i gang prosjekter. Man bør kanskje benytte livslærdomen å sette næring etter tæring.

I fremtiden kommer det helt sikkert til å bli behov for ekstra kapital for å løse bygningsmessige forhold. Avgiftsøkninger må finansieres ved fellesutgiftene.

Ved kapitalbehov for større prosjekter bør man kalkulere hva tiltakene vil koste for deretter å innkalle en engangsbetaling som skal dekke utgiftene.

Forslag til vedtak

Årsmøte tar stilling til om økte utgifter skal dekkes ved å øke fellesutgiftene eller om det skal innbetales en sum, f.eks. en ekstra månedsleie.

Styrets innstilling

Styret har et overordnet mål om å ha god oversikt så vi kan planlegge hva som bør gjennomføres og når, til enhver tid ha gode service-leverandører for drifting av sameiet og har stor kostnadsbevissthet på vegne av sameiet. Vi er nå i prosess med en langsiktig vedlikeholdsplan for å kunne ha større forutsigbarhet for det som sannsynligvis vil komme, i et boligsameie som nærmer seg 20 år.

Felleskostnadene skal gjenspeile hva det koster å drifte sameiet, herunder nødvendig vedlikehold for å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Da felleskostnadene ble satt opp 5% ved inngangen til 2023, hadde de ikke vært justert siden 2016. Etter dette ble felleskostnadene økt med 15% ved inngangen til 2024, 10% ved inngangen til 2025 og kun indeksregulering på 3% for 2026. Økninger er varslet med begrunnelser, som kan leses under Nyheter i Vibbo.

Det har vært et etterslep av helt nødvendig vedlikehold de siste årene, eksempelvis som overgang til LED-belysning både ute og inne, utbedringer av skader som følge av korrosjon i bærende betongkonstruksjoner, broer som var i kritisk forfatning og utfordringer med ventilasjon og varme i lengre tid hvor det har vært behov for langsiktige løsninger.

I tillegg har forsikringspremien økt med 80% og kommunale avgifter med 53% fra 2023 til 2025, disse står for mer enn 30% av de rene felleskostnadene.

Vi har klart å få dekket store vedlikeholdsprosjekter gjennom innbetalte felleskostnader og opparbeidet arbeidskapital i sameiet. Det var imidlertid ikke mulig nå i 2025, hvor det dessverre ble helt nødvendig med en ekstraordinær innkalling av kapital, som er tidligere redegjort for pga. uforutsette viktige hendelser som måtte løses.

Forslag til vedtak 1

Årsmøte tar stilling til om økte utgifter skal dekkes ved å øke fellesutgiftene eller om det skal innbetales en sum, f.eks. en ekstra månedsleie.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak! Styret viderefører dagens praksis for økning av felleskostnader som er i tråd med gjeldende regelverk og gjør det mulig å planlegge nødvendig vedlikehold som et ledd i det regulære budsjettarbeidet. En løsning som foreslått av forslagsstiller vil gi lite forutsigbarhet for eierne og for stramme rammer for styret.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret i Skøyenhagen boligsameie:

Foreslås valgt som styremedlem:

- **Anne Grethe Solberg** (2 år)
- **Elisabeth Kinnari** (opprykk fra varamedlem til styremedlem, velges for 2 år)

Foreslås valgt som varamedlemmer:

- **Zlatko Orucevic** (1 år)
- **Erik Winge** (1 år)

Foreslås gjenvalgt:

- Styreleder: **Helle Thorkildsen (1 år)**
- Styremedlem: **Harald Neple (2 år)**
- Varamedlem: **Tim Pettersen (1 år)**

Ikke på valg:

- **Toril G. Skougaard** (styremedlem)

Trer ut av styret:

- Max Hallgren (styremedlem)
- Martin Bjercke (varamedlem)
- Anders Kardash (styremedlem)

Mvh.

Valgkomiteen (Lars og Tore)

Roller og kandidater

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

- Helle Thorkildsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe Solberg
- Elisabeth Kinnari
- Harald Neple

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

- Erik Winge
- Tim Pettersen
- Zlatko Orucevic

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025 – Skøyenhagen Boligpark Sameie

Styrets beretning

I perioden etter siste ordinære årsmøte 18. mars 2025 frem til 31. januar 2026, har styret avholdt totalt 12 styremøter og behandlet mange saker, også pr. mail. Vi har avholdt to beboermøter: Rett etter årsmøtet 18. mars 2025 og 15. oktober 2025. Presentasjonene fra møtene er publisert på Vibbo.

Styrets arbeid i året som har gått

2025 har vært nok et svært hektisk år for styret.

Styret har et overordnet mål om å få på plass bedre dokumentasjon over alt arbeidet vi holder på med, enten det er leverandøravtaler, servicerapporter eller de enkelte vedlikeholdsprosjektene. Dette for å overføre kompetanse og historie ved utskiftning av styremedlemmer. Her er vi kommet langt, men det gjenstår fortsatt en del før vi kan si oss helt ferdige.

Samtidig går vi gjennom sameiets leverandøravtaler, hvor vi erfarer at det er en del avtaler som er eldre enn 8 år og/ eller det har vært endringer hos leverandør. Dette medfører behov for gjennomgang av kontrakter og kontraktsvilkår for å sikre riktig kvalitet og kostnadsnivå på tjenestene.

Som omtalt tidligere, det har vært og er ca. 10% utskiftning av seksjonseiere årlig. I tillegg kommer inn- og utflytting av leietakere.

Styret opplever en økende mengde av forespørsler. Det er flere komplekse forespørsler, blant annet i skjæringspunktet hvem som har ansvar for vedlikehold/ utbedringer.

Ved inngangen til året som ligger bak oss, var målet et år hvor utskiftning av brannvarslingsanlegget som et planlagt stort, viktig og nødvendig prosjekt var det som var budsjettert og planlagt. Ellers var planen forvaltning med fokus på og planlegging av fremtidig vedlikehold, og fortsette arbeidet med hvordan vi bedrer kommunikasjonen med og sikrer at informasjon til alle beboere i sameiet når frem.

Sånn er det ikke blitt.

Året har vist seg krevende på mange måter, hvor vi har håndtert kompliserte prosesser ved utbedring av bakenforliggende årsaker til vannlekkasjer i leiligheter (hvor vi fortsatt dessverre ikke er helt ferdige), utbedring av skadet hulldekkelement og mer som dere kan lese gjennom denne årsrapporten, og flere akutte hendelser som innbrudd, branntilløp, strømbrudd i enkeltseksjoner og ikke minst strømbruddet i hele sameiet 10. desember. Strømbruddet hadde for øvrig sin årsak i et kabelbrudd, noe Elvia sier at skjer jevnlig og som de har gode rutiner på å få utbedret raskt. Strømmen var borte i mindre enn 1 time.

Som følge av uforutsette og med det ikke budsjetterte tiltak, ble det behov for en innbetaling av ekstra kapital (totalt 1 mill kroner fordelt iht. eierbrøk) som ble varslet i juni/ juli med frist i september. Vi må berømme seksjonseiere for at dette har gått greit.

Mer om ulike områder styret har jobbett med kommer her:

Utbedring skadet hulldekkelement

Som orientert om tidligere, oppdaget styret i forbindelse med en vernerunde, en sprekk i et hulldekkelement i garasjen, som vi har fått utbedret i 2025. Dette har vært et svært krevende prosjekt, med flere instanser involvert, for å være sikre på alvorlighetsgraden av skaden, riktige beregninger og metode for utbedring, og at dette ble gjort riktig.

Styret undersøkte om dette kunne rettes mot utbygger/ leverandør som reklamasjon eller kunne håndteres via forsikringen, hvor begge deler dessverre var foreldet.

Heidelberg Materials (tidligere Contiga) var de som ved oppføring av boligmassen prosjekterte, produserte og monterte alle preproduserte hulldekkelementer i sameiet. Det er også de som har gjennomført utbedringen.

Vår rådgiver på bygningsmassen gjennom et par år, Sweco, har stått for og holdt i alle formaliteter som:

· Søknad og oppfølging om utbedring til Plan- og bygningsetaten i og med at utbedring ville medføre endringer i konstruksjonene

· Uavhengig kontroll i prosjekteringen, for å sikre at beregningene gjort av Heidelberg har vært riktige

· Uavhengig kontroll i utføringen, for å sikre at gjennomføring ble gjort riktig

Styret er glade for å kunne legge dette prosjektet bak oss, som både har krevet mye tid og har vært kostbart. Det er imidlertid fint å vite at bygningsmassen står trygt!

Brannvarslingsanlegg

Brannvarslingsanlegget i hele sameiet ble skiftet ut i mars 2025. Dette var et stort prosjekt som krevde nøye planlegging fordi installatørene måtte ha adgang til absolutt alle leiligheter i hver oppgang den dagen arbeidet skulle utføres.

Takket være fleksibilitet og velvilje fra alle beboere ble dette gjennomført som planlagt.

Dette var en helt nødvendig utskiftning da det gamle anlegget hadde gått ut av produksjon og det ikke lenger var mulig å fremskaffe reservedeler.

Vi vil også takke beboere som varslet om problemer som ble løst fortløpende i etterkant av installasjonen.

Styret vil oppfordre alle til å gjøre seg kjent med varslingsrutinene som finnes ved brannsentralen i inngangspartiet i hver enkelt oppgang. Her ligger et laminert ark som viser fremgangsmåten for å nullstille alarmen derson den utløses ved et uhell og det dermed ikke er fare for brann. Beboere har 3 minutter på seg for å nullstille alarmen når alarmen går i egen seksjon, før alarmen går i hele oppgangen, alarm overføres alarmsentral og Securitas sender vekter for å sikre at alt er i orden. Styret vil understreket at dersom alarmen er utløst ved uhell og Securitas rykker ut, er det den enkelte beboer som må dekke kostnaden ved dette.

Ved reell brann må brannvesen varsles og bygget evakueres.
I slike tilfeller går heisen ned til 1. etasje og heisdøren står åpen, vifte i kjeller starter opp og luke i taket over oppgangen åpnes. Beboere har 30 minutter på seg for evakuering.

Utskiftning av kabel til fibernett
Sameiets TV og internett infrastruktur har siden byggeår vært basert på kobberkabler som har hatt et behov for oppgradering til fiber til hver leilighet, som er bransjestandard nå.

Vi fornyet avtale med Telia våren 2025 hvor kostnadsfri utskiftning til fiber var inkludert mot en bindingstid på 60 måneder. Dette gir sameiet en moderne og fremtidsrettet løsning som er støttet av de aller fleste leverandører av Internett og TV-tjenester. Ved å oppgradere til fiber har vi også fått en mer stabil løsning og mulighet til høyere båndbredde.

Gjeldende avtale inkluderer TV og Internett, men den enkelte seksjonseier kan velge å bytte inn TV til kun internett med høyere hastighet. Det er også inkluderte poeng som kan brukes til å endre sammensetning på eller skaffe seg flere TV-kanaler, strømmetjenester eller oppgradert internetthastighet. Logg inn på Telia for å se hvilke muligheter du har.

Inngått avtale spesifiserer mulighet for å endre fra en TV/nett-avtale til en ren nettavtale etter ett år. Dette legges frem som en egen sak i årsmøtet.

Kjemisk injisering i betong
Styret har gjennom 2025 fått bistand av vår rådgiver Sweco til å identifisere mulige løsninger og finne riktig

leverandør for å tette bygningskonstruksjonene mot vanninntrengning. Behovet ble identifisert etter den store vannskaden i 2023, som igjen handler om både mer og kraftigere nedbør som medfører høyere vannstand i Hoffselven.

Det er ikke bare vi som har forebyggende tiltak på agendaen. Her er det både bygget ny kulvert under Bygdølokket og det er etablert ny rist der Hoffselven går under Hoffsveien ved Skøyen togstasjon. Oslo kommune jobber med en «skybruddsplan», som skal være klar i 2028, denne skal danne grunnlaget for å bygge og forbedre de kommunale flomveiene.

Vi har funnet frem til kjemisk injisering i betong som en anerkjent og kostnadseffektiv metode for utbedring fra innsiden istedenfor å grave opp utenfra. Dette kan selvsagt ikke løse alle situasjoner, men har vist seg hensiktsmessig for noen av våre utfordringer. Det ble i 2025 gjennomført en injisering på en kjellervegg i garasjen inn mot et bodområde, hvor det nå er tett.

Et større og pågående prosjekt er en vannlekkasje ved eiendomsgrensen mellom Skøyen Park i Nedre Skøyen vei 2 (Continental Eiendom/ Multiconsult) og sameiet ved innkjøringen til sameiets garasjeanlegg. Vann har i flere år dryppet ned ved stålbjelken i garasjetaket ved våre garasjeporter. Det har vært gjennomført diverse vanntesting med farget vann, både i avløpskummer/ langs husvegger/ avløpsrør mm uten at det har vært mulig å identifisere hvor vannet kommer fra.

Vi gjorde en vellykket test med kjemisk injisering våren 2025. Høsten 2025 ble det gjennomført kjemisk injisering langs hele stålbjelken, som viser seg å fungere svært godt. Her er det løpende oppfølging av vaktmester ut over våren for å markere hvor det ev drypper vann, og hvor det vil bli en oppfølgende injisering senere. Continental Eiendom har ansvaret for å utbedre selve stålbjelken, dette står på planen at skal skje i løpet av 2026. Da vil det også bli gjort noe utbedring på «fartsdumpen» på vei inn til vårt garasjeanlegg.

Ny leverandør for heisservice

Sameiet har siden etablering i 2007/2008 hatt serviceavtale for vedlikehold av heisene med TK Elevator. Etter en gjennomgang av foreliggende kontrakt, så styret at det lå muligheter for kostnadsbesparelser. Vi har derfor i løpet av 2025 innhentet tilbud både fra TK Elevator og flere andre leverandører for service og vedlikehold av våre heiser. Etter en grundig prosess har valget falt ned på Heiskompaniet, som i møter og annen kontakt har gitt et meget godt inntrykk og prismessig har vist seg svært konkurransedyktige.

Kontrakt er inngått og Heiskompaniet overtok ansvaret 1.1.26. Oppmerksomme beboere har lagt merke til oppslag i heisene fra Heiskompaniet.

Terrasser

Rehabiliteringen av terrassene har fortsatt i 2025. Sameiet har i løpet av året byttet leverandør for dette arbeidet. Den nye leverandøren har levert arbeid med god fremdrift, konkurransedyktig pris og høy kvalitet, og styret er svært tilfreds med resultatet så langt.

I løpet av 2025 er totalt 10 markterrasser rehabilitert. Det gjenstår fortsatt noen terrasser som ikke er utbedret. Disse vil bli rehabilitert fortløpende i kommende perioder, basert på prioritering og tilgjengelige midler.

På vårparten 2026 vil det i tillegg bli gjennomført rehabilitering av to større takterrasser, som følge av reklamasjon på tidligere utført arbeid.

Reseksjonering av tilleggsareal (boder/ parkeringsplasser)

Søknad om reseksjonering i sameiet, som berører ca. 20 seksjoner og omhandler tilleggsareal (P-plasser og boder) ble sendt inn i 2024. Styret var av den oppfatning at dette skulle være en relativt enkel sak, fordi det i realiteten kun har vært noen eierskifter av parkeringsplasser, resten har handlet om en ren opprydding fra da sameiet var nytt med hvem som disponerer hvilke boder.

Dette har tatt mye lengre tid og vært en større prosess enn forventet pga. svært lang behandlingstid hos Plan- og bygningsetaten, mange formaliteter og stadig nye dokumenter vi er pålagt å innhente fra berørte seksjoner. Vi håper dette faller på plass snarlig. Er det noe som er sikkert, så er det at sittende styre nå kan mye om reseksjonering og formaliteter rundt dette og at vi ved en senere anledning ikke vil sende inn en samlet søknad på vegne av så mange seksjoner.

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet har i hovedsak fungert stabilt gjennom året. Det har vært rapportert noen få tilfeller der ventilasjonen har skrudd seg av i perioder med svært lave utetemperaturer. Utover dette har det ikke vært vesentlige problemer med ventilasjonsanlegget.

Sameiets servicepartner, Bjerke Ventilasjon, har fulgt opp anlegget jevnlig. Styret opplever at anlegget fungerer godt og vurderer at den stabile driften i stor grad skyldes godt utført service og oppfølging.

Radiatorer/ varmeanlegg

I løpet av året har styret mottatt noen få henvendelser knyttet til susing i radiatorer og tilfeller av redusert varmeavgivelse. Erfaringen er at susingen ofte avtar utover høsten når anlegget stabiliserer seg.
I desember 2025 og januar 2026 ble alle kjente henvendelser samlet og fulgt opp i én koordinert runde, hvor rørlegger foretok nødvendige justeringer i de aktuelle leilighetene. Tiltakene ser ut til å ha hatt ønsket effekt.

Styrets oppfatning er nå at varmeanlegget fungerer på et tilfredsstillende nivå.

Uteområdet

Uteområdene om sommeren

Styret vurderte i fjor om vi skulle skifte leverandør for å holde uteområdet pent gjennom sommeren. Etter en grundig prosess med flere leverandører inne, besluttet vi å fornye kontrakten med Skaaret Landskap, som har hatt ansvaret siden sameiet ble etablert.

Sesongen 2025 ble, av forhold hos leverandør, mer utfordrende enn forventet og har krevet tett oppfølging av styret. Dette er blitt nøye evaluert og Skaaret har kommet med forsikring om bedre oppfølging som gjør at vi fortsetter samarbeidet inn i et nytt år.

Gjennom 2025 er det plantet til erstatning for den fjernede bambusen i hovedområdet inne i sameiet. Beplantingen er for øvrig blitt fulgt opp slik at området ved utgangen av sesongen, fremstår slik vi ønsker det ift. busker og trær.

Uteområdene om vinteren

Vi har avtale med Skandinavisk Utemiljø om vinterdrift i sameiet. Den inneholder snøbrøyting og strøing. Vinterberedskapen gjelder for perioden 15.10 til 15.4.

Vår avtale inneholder også vårfeiing på asfaltveier og blåsing av grus fra grøntområdet etter vinterbrøyting. Vi har så store plenområder at vi ikke har behov for bortkjøring av snø.

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

Lekeplassen

Aktiv Areal AS gjennomfører årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassen. Kontrollen gjelder for klatrestativet, vippehusken og kurvhusken. Ingen avvik ble funnet ved inspeksjon i 2025.

Vegetasjonen langs Hoffselva

Under dugnaden ble det gjennomført rydding langs elven. Ingen store trær er felt i 2024/ 2025. Arborist gjorde

en visuell vurdering av trær langs Hoffselven i 2025, for å vurdere skade og sikkerhetsrisiko og med det behov for tiltak. Pr. nå er det ikke behov for dette, men vil vurderes jevnlig fremover.

Hoffselven og vegetasjon rundt denne, er vernet gjennom Vannressurslovens §11, som betyr at om det skulle bli nødvendig å fjerne trær, må det avklares med Statsforvalteren.

Julegrantenning
Felles julegrantenning ble arrangert 30. november 2025 med forholdsvis godt oppmøte.
Styret har fått etablert strømuttak på fellesområdet foran nr 10, slik at juletreet for fremtiden kan plasseres slik at granen kan sees fra portalen ved Multiconsult.

Dugnad 10. mai 2025

Lørdag 10. mai 2025 arrangerte vi dugnad med meget god oppslutning fra beboerne. Gressplener ble raket og gangveier renset for grus. Flere beboere gjorde en innsats med luking ved egne inngangspartier. Benker og broer ble rengjort med grønnsåpe, og beis ble stilt til rådighet for beising av skillevegger mellom markterrasser. Et prosjekt med heving av benkene slik at de ikke blir stående i vann under snøsmelting ble påbegynt og vil bli fullført i 2026.
Styret hadde også en gjennomgang av alle oppganger for å fjerne uønskede gjenstander.
To containere ble utplassert, en til hageavfall og en der beboere kunne kaste privat avfall etter at dugnaden var avsluttet.

Styret sto for servering med vafler, kaffe og brus.

Renhold
Vi har hatt samme renholdsfirma, Conluo siden våren 2024. Selskapet leverer som forventet. Det har vært lite klager fra beboere, noe vi er fornøyd med.

Oppgangene bli vasket hver fredag. Ved sykdom blir det vasket lørdag, eventuelt søndag.

Vil beboerne at det skal vaskes under dørmattene må de tas vekk. Blir ikke mattene fjernet blir det vasket rundt.

Det er en sterk oppfordring til beboere om å ikke sette gjenstander som sko/ pyntegjenstander/ benker mm utenfor dørene. Det både hindrer Conluo i å levere renhold som de ønsker og vanskeliggjør tilgang ved eventuell brann.

Defigo/ nøkler og nøkkelbrikker

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

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

Vibbo/ Facebook
Vibbo brukes aktivt av styret. Alt av viktighet blir lagt ut her. Alle seksjoner i sameiet har minst en beboer som er påkoblet Vibbo. Vi forventer at alle beboere følger med her på hva som skjer i sameiet.

Vi minner om særskilt ansvar for seksjonseiere å følge opp at leietakere er godt orientert om vedtekter, ordensregler, hva som står under «Temaer» og det som legges ut av «Nyheter».

Viktig at både eiere og leietagere følger med på det som publiseres på Vibbo.

Sameiet har også en FB gruppe som er flittig brukt av både eiere og leietakere. Styret følger aktivt med, men bruker den i liten grad som informasjonskanal.

Helse- miljø og sikkerhet (HMS)
Mål for HMS
Sameiet skal utvikle et systematisk arbeid for å skape et trygt og sikkert bomiljø for alle beboerne.

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

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

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

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

Fellesarealer
Fellesarealet omfatter trappeoppganger, garasje, tekniske rom og uteområdet.

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

Vernerunden våren 2025 hadde fokus på oppgangene ift frie rømningsveier.
Fokus på vernerunden i høst var i bodområdene ift plassering av gjenstander for å sikre at det ikke er plassert farlige gjenstander/ hengt opp på rørene i bodområdene samt at det er god nok avstand av gjenstander til sprinkelanlegget, så det vil fungere som det skal ved brann.

Der vi finner avvik, tar vi kontakt med beboere og ber om retting.

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

· Norgespris, hvor vi inngikk avtale i september, både for strøm til fellesområdene (via felleskostnader) og på all fjernvarme, hvor beboere får glede av dette på individuelle fakturaer.

· Smartly, administrert via Lyse Energiservice, avtalen for sameiet som ble inngått i 2019 og er bindende til 2029, definerer at sameiet får fakturaen når beboere unnlater å betale etter betalingsoppfølging. Styret har hatt tett oppfølging av aktuelle beboere, har unngått faktura til sameiet fra Lyse og har krevd og fått bedre oppfølgingsrutiner fra Lyse.

· Innbruddssikring i hele området i kjelleren (både fra garasje og inn til bodområder) ble installert pga flere innbrudd/ innbruddsforsøk.

· Løpende dialog med Continental Eiendom/ Multiconsult om blant annet merking av MC-parkering, tider for vareleveranser og hensatt søppel mm.

· Infiltrasjonsbrønn i regi av Fornebubanen, hvor vi etter tett oppfølging for å unngå etablering inne på vårt område, omsider fikk bekreftelse sommeren 2025 at de klarte å løse behovet via tunnelene som er sprengt.

· Vurdering av ulike leverandører for elbillading pga økte kostnader for ladeabonnement, men besluttet å opprettholde avtalen med Elaway.

· Nytt brannskap er montert på venstre side av garasjeportene inn til sameiets parkeringsplasser. Dette gjelder kun branngardin og har ingenting med tilgang til garasjen å gjøre.

· Heving av søppelskur, hvor det noen steder har vært utfordrende for Gjenvinnings- og Renovasjonsetaten å få opp dør til søppelskur.

· Garasjevask 7. oktober.

· Løpende oppdateringer av temaer på Vibbo.

· Avtalen med vår vaktmester Peder Bull gjennomgås årlig for å sikre at arbeidsinstruksen til enhver tid gjenspeiler behovet vi har. Avtalen for 2026 er klar og Peder står til vår disposisjon på samme måte som i 2025.

På vei inn i nytt år!

Endring av nøkkelsystem

Sameiet har dørlåser med berøringsfrie nøkkelbrikker på inngangsdører og andre dører i fellesarealene. Denne løsningen gir stor fleksibilitet til å administrere og deaktivere tapte nøkkelbrikker.

Systemet har i dag en database på en utrangert datamaskin plassert uten back-up i sameiet. Styret har vurdert at sikkerheten ikke er godt nok ivaretatt. Det er også en løsning som krever manuell håndtering av styremedlemmer, som må ha kompetanse på systemet. Vi overfører derfor denne tjenesten til vår leverandør R.Bergersen, som allerede er vår partner på alt som har med nøkler og sikkerhet knyttet til dører i sameiet. Da vil sikkerheten ivaretas, hele vårt nøkkelsystem vil være lagret skybasert, i tillegg til at bestillingsprosessen for nye nøkler og nøkkelbrikker forenkles betraktelig for både seksjonseiere og styret.

Byttet vil foregå ved at alle seksjonseiere får nye nøkkelbrikker som erstatter de man allerede har. Vi fastsetter en dato for overføring til det nye systemet og beboere kan ta i bruk de nye nøkkelbrikkene.

Bestilling av nye nøkler og nøkkelbrikker gjøres deretter på nettstedet til R.Bergersen.

Mer informasjon kommer på beboermøtet 23. mars.

Beredskapsplaner

Vi satte beredskap på agendaen første gang i beboermøtet 18. mars i fjor.

Med den geopolitiske utviklingen og alt som skjer i samfunnet for øvrig, og ikke minst med den strømstansen vi opplevde i sameiet 10. desember, jobber nå styret med beredskapsplaner for at vi kan være bedre forberedt når uønskede hendelser oppstår.

I tillegg til beredskapsplaner for styret, er det vel så viktig med beredskapsplaner for alle beboere i sameiet. Fokus i første omgang er hva du som seksjonseier har ansvar for at alle beboere i leiligheten kan og vet om ulike tekniske installasjoner, så du vet hva du kan og bør gjøre selv når uønskede hendelser oppstår. Første utkast vil presenteres for dere i beboermøtet 23. mars 2026.

Ventilasjonsrens

Siste ventilasjonsrens i sameiet ble gjennomført i 2019. Anbefalinger er at dette gjennomføres hvert 3- 7 år. Vi har hatt jevnlig inspeksjon for å vurdere behovet.

Ventilasjonsrens betyr at leverandør må inn i alle leiligheter.

Dette står på planen for 2026. Styret kommer med mer informasjon etter hvert.

En oppfordring fra styret

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

Trivselsregler/ husordensregler

Ta gjerne en gjennomlesing av husordensreglene våre, de er en god veileder i «god naboskikk».

For utleiere

Det bor leietakere i ca. 25% av alle leilighetene i sameiet.

Du som seksjonseier har ansvar for å formidle til leietagere hva som gjelder for Sameiet når det gjelder ordensregler og vedtekter. Vi oppfordrer også til å sjekke Temaer og Nyheter på Vibbo, før henvendelser sendes til styret.

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

Annen informasjon:

Større vedlikehold

2025 - 2025

- Utbedring skadet hulldekkelement
- Utskiftning brannvarslingsanlegg
- Innbruddsikring på dører i kjelleretasjen
- Oppgradering fra kabel til fiber
- Terrasser - rehabilitering av markterrasser

2024 - 2024

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

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

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

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

Terrasser: Rehabilitering av mark- og takterrasser.

2023 - 2023

Terrasser.

Brannsikkerhet.

Rehabilitering av mark- og takterrasser.

Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.

2022 - 2022

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

2021 - 2021

Oppussing av trappeganger og korridorer.

Maling & nye lysarmaturer med sensorer.

2020 - 2020

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

2019 - 2019

Fasader. Maling av alle oppganger.

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

2016 - 2016

Nøkkelsystem med nøkkelbrikker.

Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.

2015 - 2015

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

2010 - 2010: Avfallshåndtering. Nye søppelskur.

SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE
ORG.NR. 992764651, KLIENTNR. 5829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 587 569	8 728 783	9 596 000	9 942 000
Ladeinntekter elbil		16 619	41 174	0	0
Andre inntekter	3	1 085 242	23 381	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 689 431**	**8 793 338**	**9 616 000**	**9 942 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-49 350	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-24 491	-18 859	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-306 965	-292 943	-305 000	-318 725
Konsulenthonorar		-384 190	-178 981	-150 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-4 405 990	-4 821 285	-3 610 000	-2 710 000
Forsikringer		-686 490	-551 413	-660 000	-739 200
Kommunale avgifter	8	-2 008 664	-1 839 935	-2 099 000	-2 203 550
Energi/fyring	9	-397 517	-431 389	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 177 960	-1 131 006	-1 200 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-955 054	-834 203	-937 000	-1 030 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 803 722**	**-10 499 364**	**-9 824 000**	**-9 465 855**
DRIFTSRESULTAT		**-114 291**	**-1 706 026**	**-208 000**	**476 145**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 846	131 472	80 000	80 000
Finanskostnader	12	-1 413	-157	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**95 433**	**131 315**	**80 000**	**80 000**
ÅRSRESULTAT		**-18 858**	**-1 574 711**	**-128 000**	**556 145**

Overføringer:
Fra opptjent egenkapital: -18 858 -1 574 711

SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE
ORG.NR. 992764651, KLIENTNR. 5829

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 312	24 948
Forskuddsbetalte kostnader		164 868	101 088
Andre kortsiktige fordringer	13	4 646	0
Driftskonto OBOS-banken		1 864 175	540 032
Sparekonto OBOS-banken		633 245	1 576 495
Sparekonto OBOS-banken II		193	187
SUM OMLØPSMIDLER		**2 702 439**	**2 242 749**
SUM EIENDELER		**2 702 439**	**2 242 749**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 764 698	1 783 556
SUM EGENKAPITAL		**1 764 698**	**1 783 556**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 976	154 956
Leverandørgjeld		589 730	304 237
Annen kortsiktig gjeld	14	145 035	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**937 741**	**459 193**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 702 439**	**2 242 749**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Helle Thorkildsen /s/ Harald Neple /s/ Maximilian Magnus Hallgren /s/

Toril Grundtvig Skougaard /s/ Anders Kardash /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 121 969
Garasje	251 800
TV/internett	1 206 601
Leie MC parkering	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 587 569**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Reperasjon av garasjeport	23 487
Gjensidige forsikring	55 755
Kapitalinnkalling	1 000 000
Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 085 242**

Kapitalinnkallingen: Har dekket Utbedring av skadet hulldekkelement, innbruddssikring i hele kjelleområdet, utbedring av lekkasjer i bygningkonstruksjonen som ikke dekkes av forsikring.

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 383

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 491
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 491**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 176 241
Drift/vedlikehold VVS	-234 359
Drift/vedlikehold elektro	-42 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 734
Drift/vedlikehold heisanlegg	-678 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 391 837
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-250 856
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-175 755
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 840
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 405 990**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 382 157
Renovasjonsgebyr	-626 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 008 664**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-397 517
SUM ENERGI / FYRING	**-397 517**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 159
Datautstyr	-5 025
Vaktmestertjenester	-449 857
Vakthold	-19 254
Renhold ved firmaer	-229 247
Snørydding	-126 416

Andre driftskostnader	-17 615
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-37 701
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 383
Andre kontorkostnader	-6 655
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-5 686
Øreavrunding	225
Velferdskostnader	-10 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-955 054**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	58 600
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 862
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	391
Andre renteinntekter	1 742
SUM FINANSINNTEKTER	**96 846**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 413
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 413**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Korreksjon og avsetning av felleskostnad på leilighet desember	4 646
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 646**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avsetning av to leverandører (50 000 og 95 000)	-145 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-145 035**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D17AL-U43WA-VQPOT-UPVHH-J6KYM-KNAJH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-18 12:49:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D17AL-U43WA-VQPOT-UPVHH-J6KYM-KNAJH

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 5829 **Selskapsnavn:** SKØYENHAGEN BOLIGPARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: nedre skøyen vei 8, 0276 oslo (h0203) #338544 . Vår ref.: 5829-1-196 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenhagen Boligpark
Organisasjonsnr:	992764651
Seksjonseier:	Lima, Martina
Medeier:	Næss, Andreas
Leilighetsnummer:	196
Adresse:	Nedre Skøyen Vei 8, 0276 OSLO
Seksjonsnummer:	196
Gnr.	3
Bnr.	448

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 807,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	150,00	
Felleskostnader	4 133,18	
TV/internett	524,71	

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

legalpant. 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:	574,-
Fradragsberettigede kostnader:	8,-
Annen formue:	10 459,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Helle Thorkildsen, e-post: skoyenhagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 448, Seksjonsnummer 196 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	26.08.2026 kl. 17.24
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	26.08.2026 kl. 17.21

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/57938-1/200 17.01.2022 09:33

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 8 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
LIMA MARTINA
FØDT: 05.01.1995 IDEELL: 1/2
NÆSS ANDREAS
FØDT: 24.02.1992 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1976/1868-1/105 27.01.1976

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 448

1976/8927-3/105 27.04.1976

BESTEMMELSE OM VANNRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 448

1976/8927-4/105 27.04.1976

BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 448

1999/55681-3/105 05.10.1999

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 448

2006/17538-1/105 10.03.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. opparbeidelse av vei. Nedre Skøyen vei vil bli godkjent når
den er opparbeidet i h.h. til plan-og bygningslovens bestem.
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig
veigrunn til Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 448

2006/30905-2/105 05.05.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 652
Bestemmelser vedr bruksrett til utearealer
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 448

2008/248278-2/200 28.03.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gjensidig rett til bruk av grunn ved reperasjoner og vedlikehold av bygg/parkeringskjeller.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 448

2024/1825211-1/200 19.08.2024 15:20 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 8 700 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2008/337286-1/200 25.04.2008 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 196
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/13161

2010/1008332-1/200 21.12.2010 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde: Propr AS
Laget for: w@wja.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538409
Deres ref: 9423831

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 3, BNR. 448.

Vi viser til bestilling av 23.08.2026 for eiendom gnr. 3, bnr. 448.

GNR. 3 BNR. 448

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1975.

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

m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

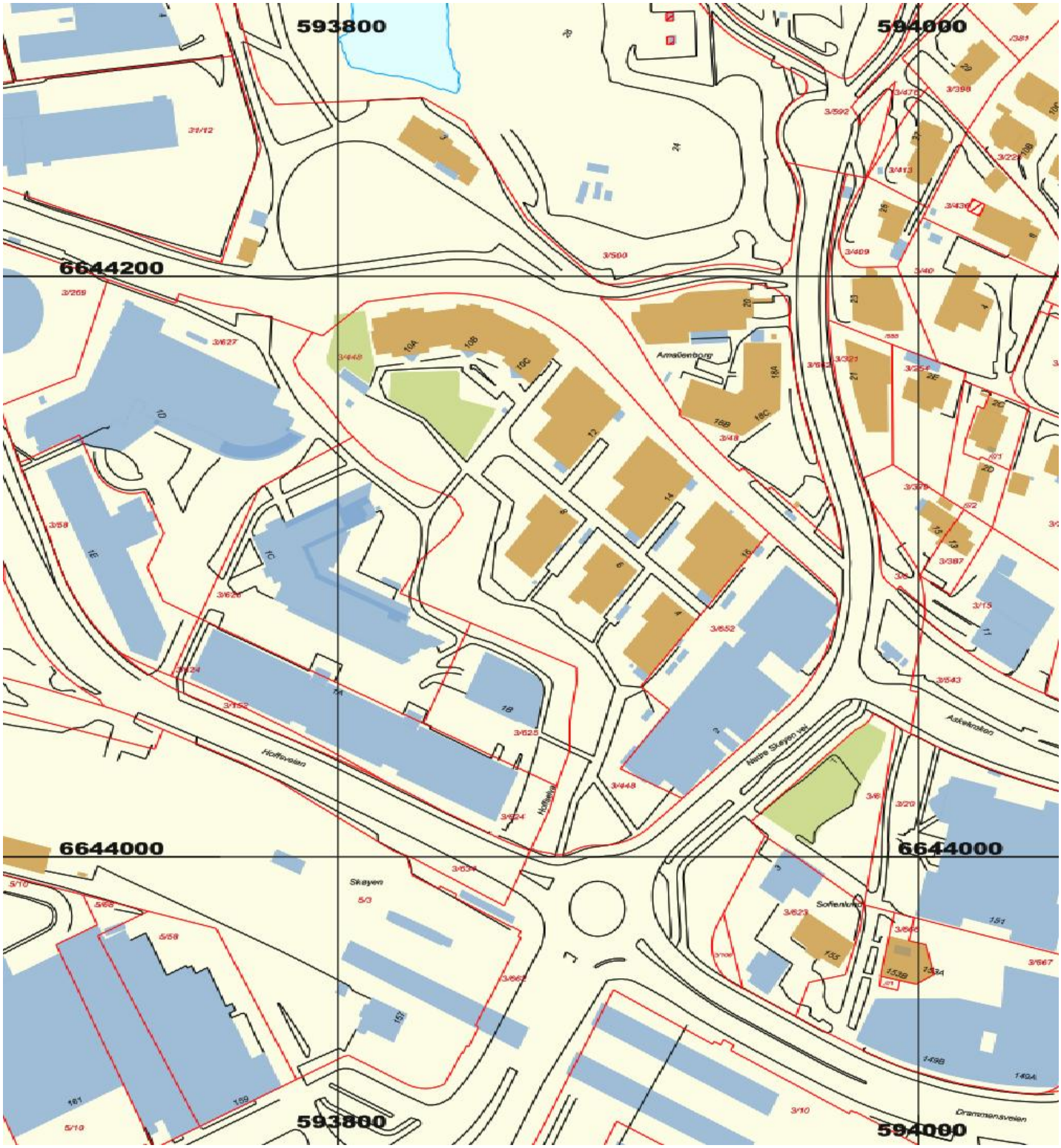
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

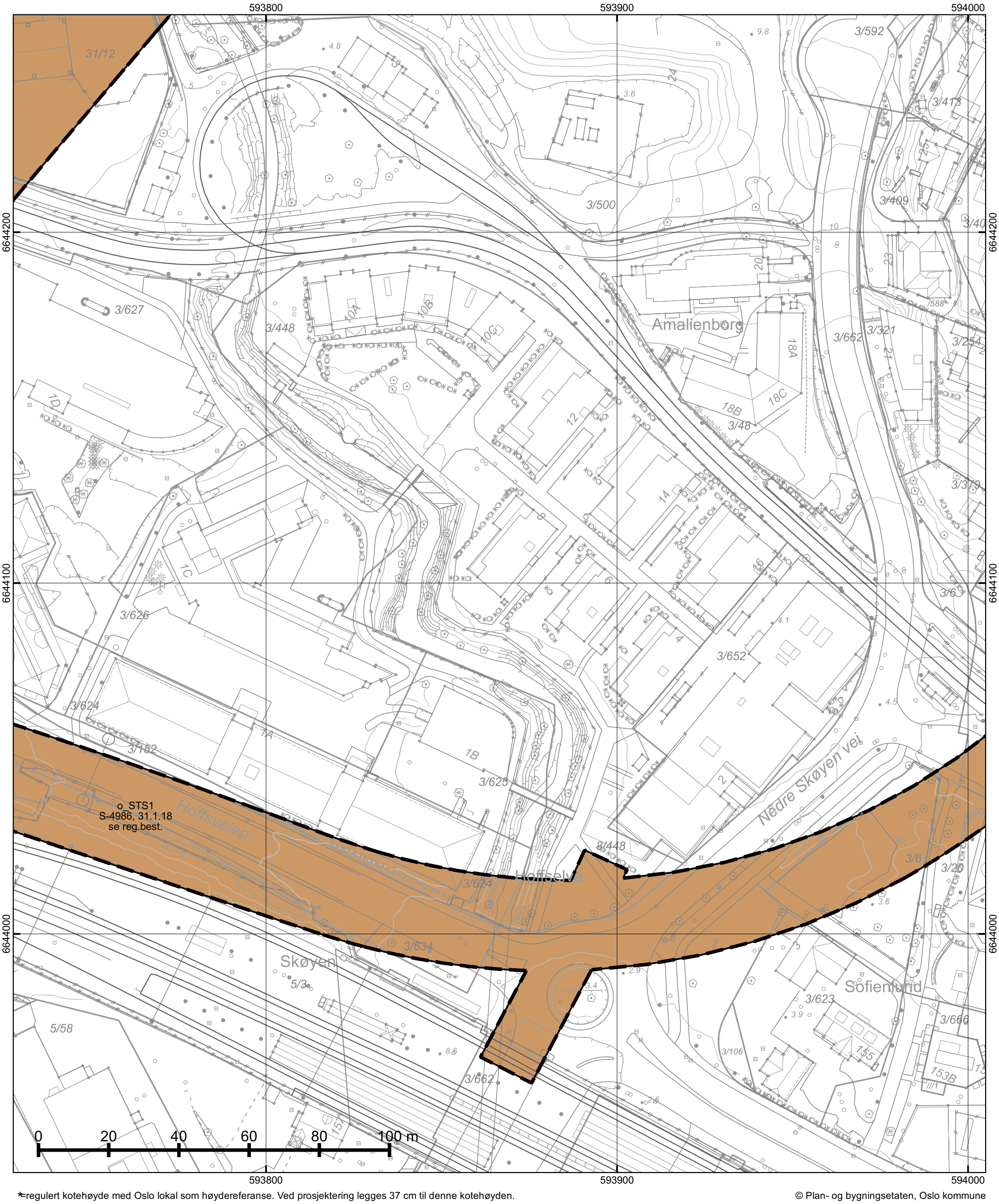
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161971/ 86538409
Adresse: Nedre Skøyen vei 8
Gnr/Bnr: 3/448
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

OFF. ETTERSYN
22.2.21
VÅR REF: 201414412

593800 593900 594000

6644200 6644100 6644000

Felt F
Spesialområde kommunalteknisk anlegg
S-3265, 18.9.91
se endr. vedt. 26.5.93
S-4986, 31.1.18
se reg.best.

Annet vejareal
Vedt.22.7.80
(S-2458)

Midlertidig rigg og anleggsområde
S-4986, 31.1.18
se reg.best.

Kollektivfelt
Vedt.22.7.80(S-2458)

Gangvei S-2458,14.4.80

Trase for sporvogn
S-2458,14.4.80

Vedt.22.7.80(S-2458)

S-2437

Gr. for beb.

#13

Vedt.19.3.84
S-2437

Bolig
Vedt.22.2.89
(S-2437)

S-2437
26.11.79

Byggegrense

FELT BII
Byggeområde for boliger
Maks ges.C+ 19,0*
Maks dekkhøyde 1.etg: C+4,10*
S-3879,27.2.02
se reg.best.

S-2458

Gangv. S-3265

Amalienborg

Spesialområde-bevaring
(bolig)
S-3722,21.4.99
se reg.best.

Kollektivfelt
S-2458

Byggeområde
for boliger
S-3722,21.4.99
se reg.best.

Trikkeholdepl.

S-2458,14.4.80

Felt A
Byggeområde for
kontor og industri
maks BRA 32000m2
S-3265,18.9.91
Se bystyrets endr.
Vedtatt 26.5.93
Se reg.best.

S-3265, 18.9.91 se endr: vedt. 26.5.93

Friområde - park

Friomr./park
S-3265

S-3265

Friomr.-park
S-3265,
18.9.91
Se bystyrets endr.
vedtatt 26.5.93

FELT BI
Byggeområde for boliger
Maks ges.C+21,7*
Maks dekkhøyde 1.etg.C+4,1*
S-3879, 27.2.02
se reg.best.

Maks ges.
C+28,0*

FELT A
Byggeområde for boliger,
kontor,forretning,bevertning
Maks BRA=10800 m2
Maks ges.C+28,0*
S-3879,27.2.02
se reg.best.

S-4446
17.6.09
se reg.best.

Maks ges.
C+28,0*

Maks ges.C+25,0*

Fortau S-2458,14.4.80

Annet vejareal

H190
S-4986, 31.1.18

Fortau
S-2458

S-3705, 27.1.99

Fortau S-3705

Sykkelvei

o_STJ
Trasé for jernbane
S-5170, 22.3.23

o_GN1

o_SGS3 S-4986

o_SGS2 S-4986

o_SST4
S-4986,
31.01.18

o_SVG
S-4986,
31.01.18

o_SST5
S-4986,
31.01.18

o_SGS4 S-4986

Jernbane S-3514

Jernbanespor S-3514

A-1
Plasser for
drosjer, av-/påstigning,
korttidparkering
og bevegelseshemmede
S-3705, 27.1.99
se reg.best.

Spesialområde bevaring
S-3705, 27.1.99
se reg.best.

C alt.1

Bru

Instiusjon
(omsorgsboliger)
S-4684, 12.12.12
Se reg.best.

Felt F
Spesialområde - bevaring
(kontor)
S-3265, 18.9.91
Se bystyrets endr.
Vedt.26.5.93
se reg.best.

Bygning A2
Maks høyde
k 33.0

Skrått tak

Maks høyde k 34.0

Maks høyde k 30.0

Fortau S-3879

Park S-3879

Fortau S-4446

Gang-/sykkelvei S-4446

Fortau S-2458

Parkv. S-3265

Annet vejareal S-4446

Maks gesims k 12.5*

Maks ges.
c+22*

Maks ges.
c+19*

Underjordisk anlegg

Byggegr.

Bolig
S-3969,21.5.2003
se reg.best.

Gr. for beb.

Byggegrense under terreng

Byggegrense

Fortau S-4446

Gjelder ikke for anlegg

Midlertidig
anleggsområde
S-4986,
se reg.

#24

#12

#3

#40

#20

#21

H320_1

H370_2

H370_3

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161971/ 86538409

Adresse: Nedre Skøyen vei 8

Gnr/Bnr: 3/448

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161971/ 86538409
Adresse: Nedre Skøyen vei 8
Gnr/Bnr: 3/448
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 3020 - Naturområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 668 - Spesialområde bevaring annet

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

- RpFareSone
- RpFareGrense

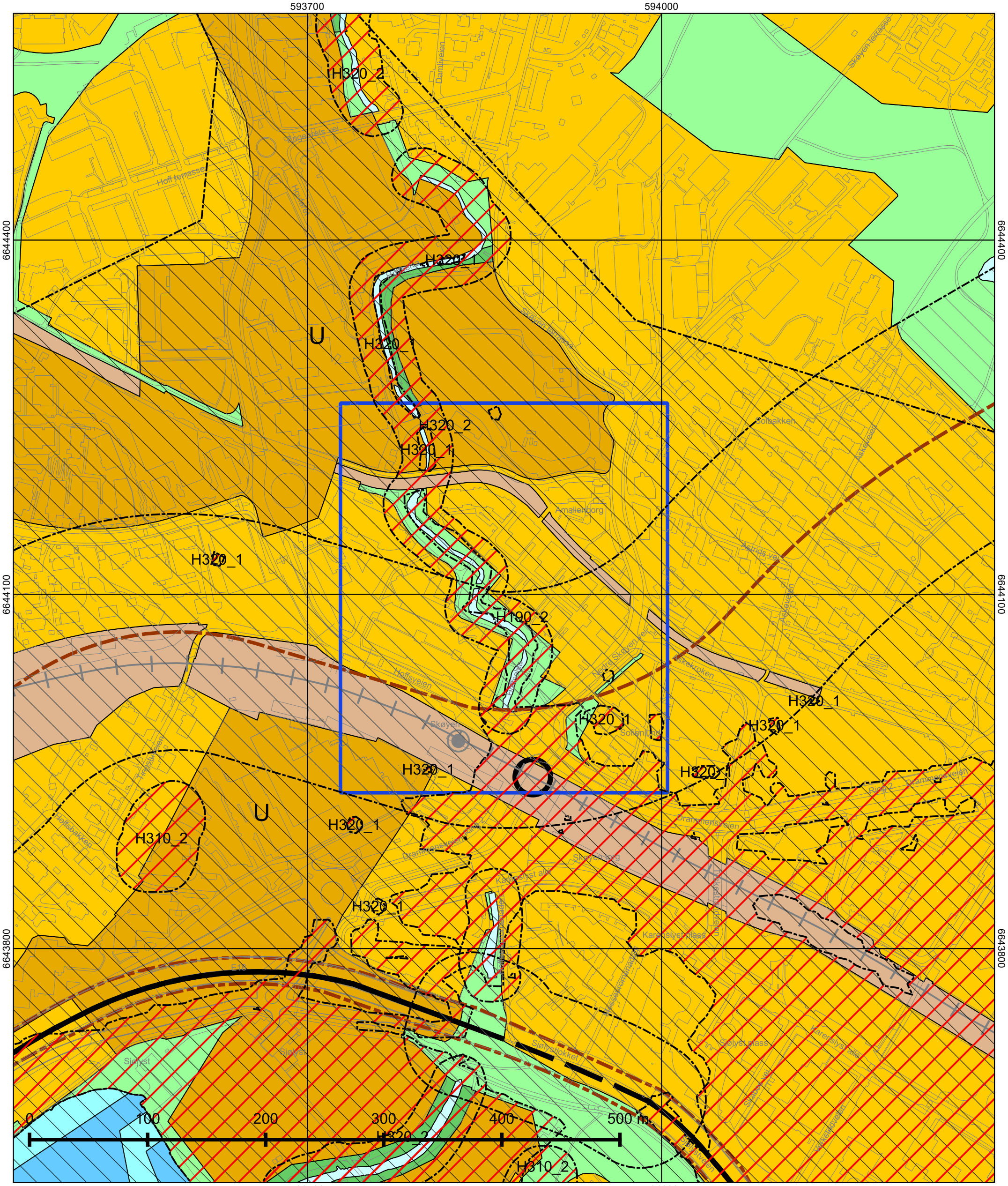
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161971/86538409
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.

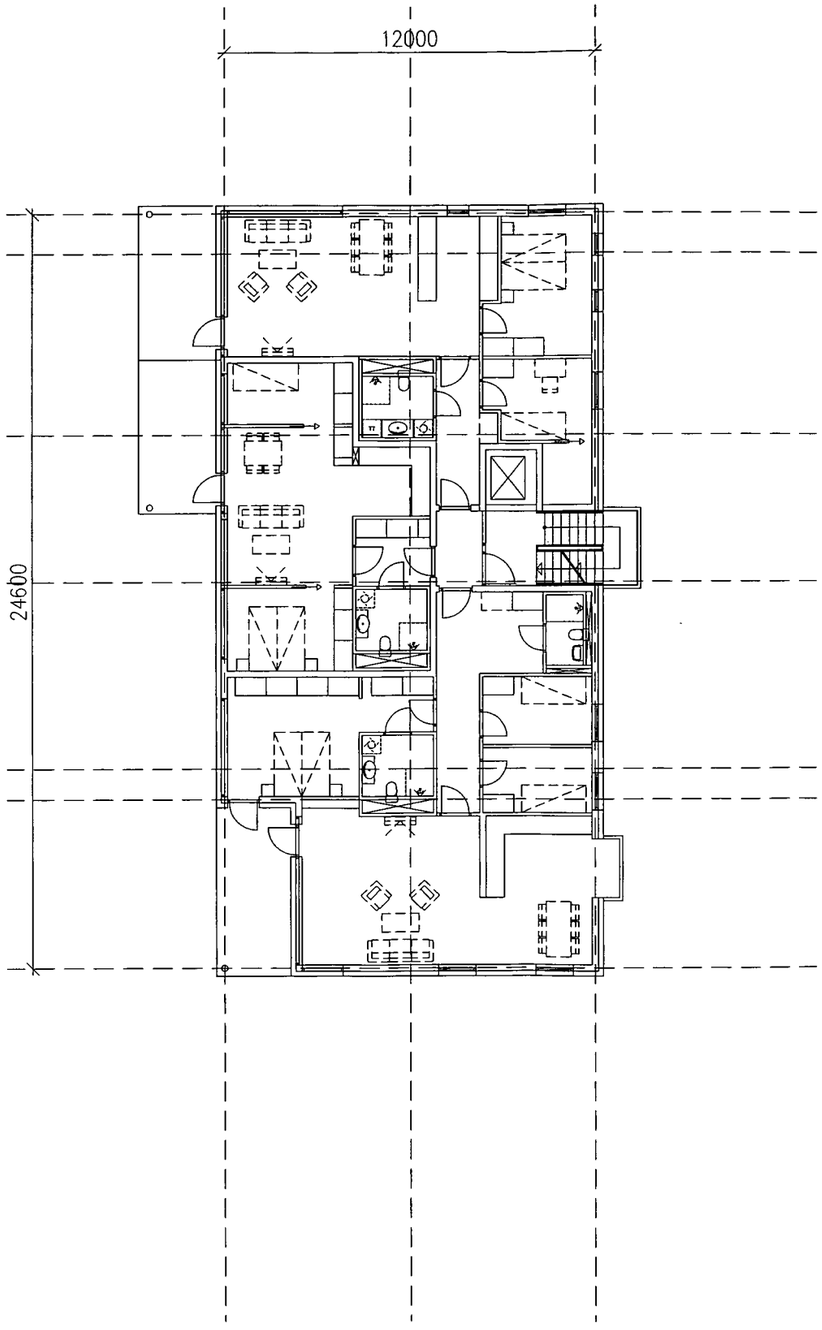
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

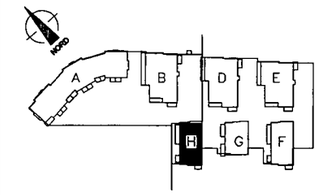


REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 11.0 B1H 020 — REV:

SKØYENHAGEN
DRAMMENSVEIEN 155C
G.NR.: 7 / B.NR.: 448, 106 OG 555

TEGNINGSSTATUS: **RAMMESØKNAD**



BYGGHERRE:

TOTALENTREPRENØR:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT 1, BYGG H
PLAN 2. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1364	09.06.06	SW/MG	1:200

TEGN.NR.: A 11.0 B1H 020 — REV:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 08.05.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200606009-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE SKØYEN VEI 4 - 8 OG 14 - 16	Eiendom:	3/448/0/0
Tiltakshaver:	Skøyenhagen AS	Adresse:	P.B. 7, 0051 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Anlegg av parkeringsplass

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 155 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Skøyenhagen AS, P.B. 7, 0051 OSLO, arne@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 10.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200606938-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 155 C

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2012 av:

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

Kopi til:
Skøyenhagen AS, P.B. 7, 0051 OSLO, arne@soeiendom.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**