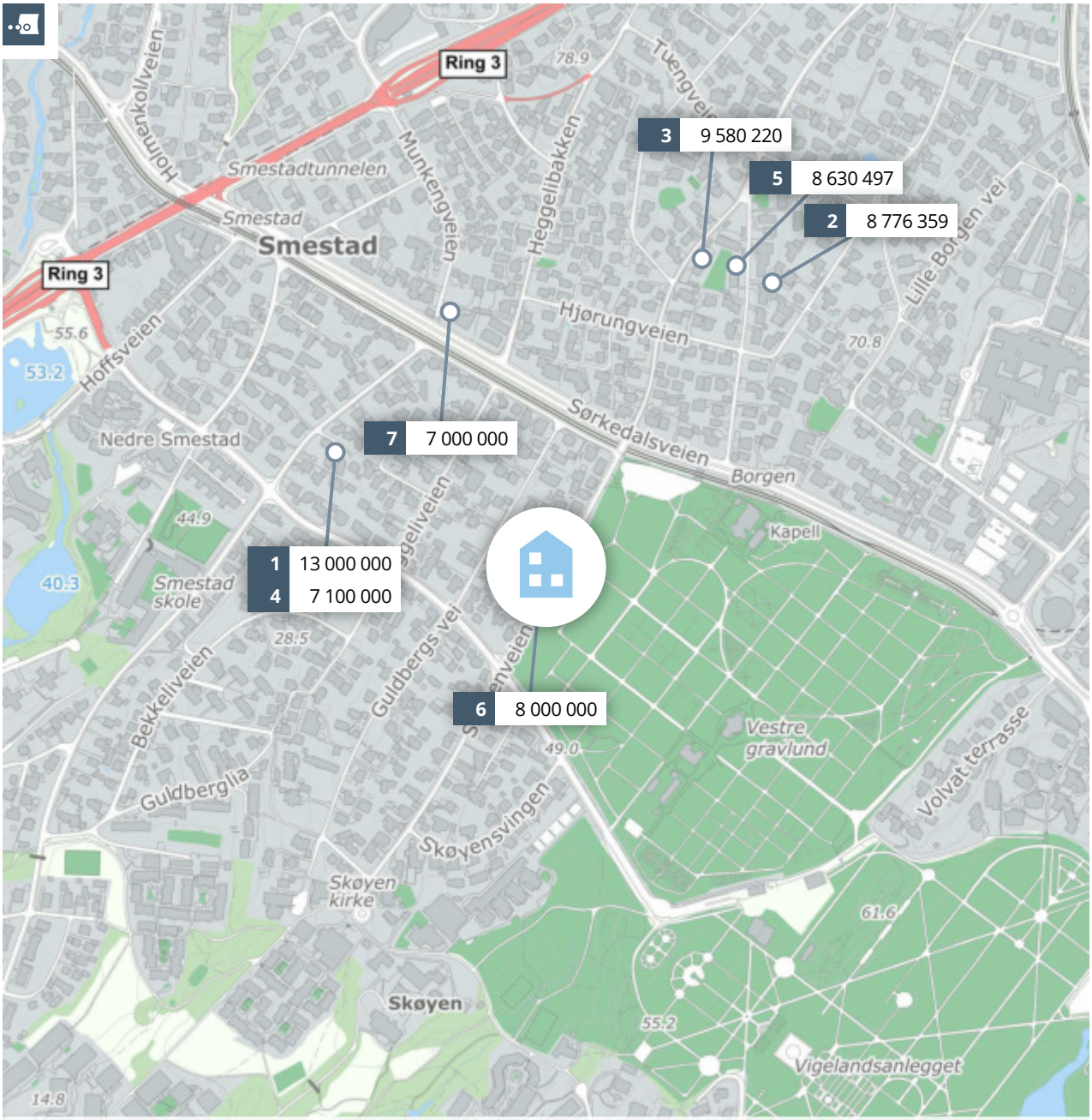
SKØYENVEIEN 9E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Etakst
Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæering
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter
Årsregnskap 2024
Byggetegninger
Ferdigattest
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKØYENVEIEN 9 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 12.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyenveien 9 E, 0375 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 4 BNR 285 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTAD

Verdivurdert til

4 500 000

688	4 500 688	97 826
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	1 500
Formue	1 699
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

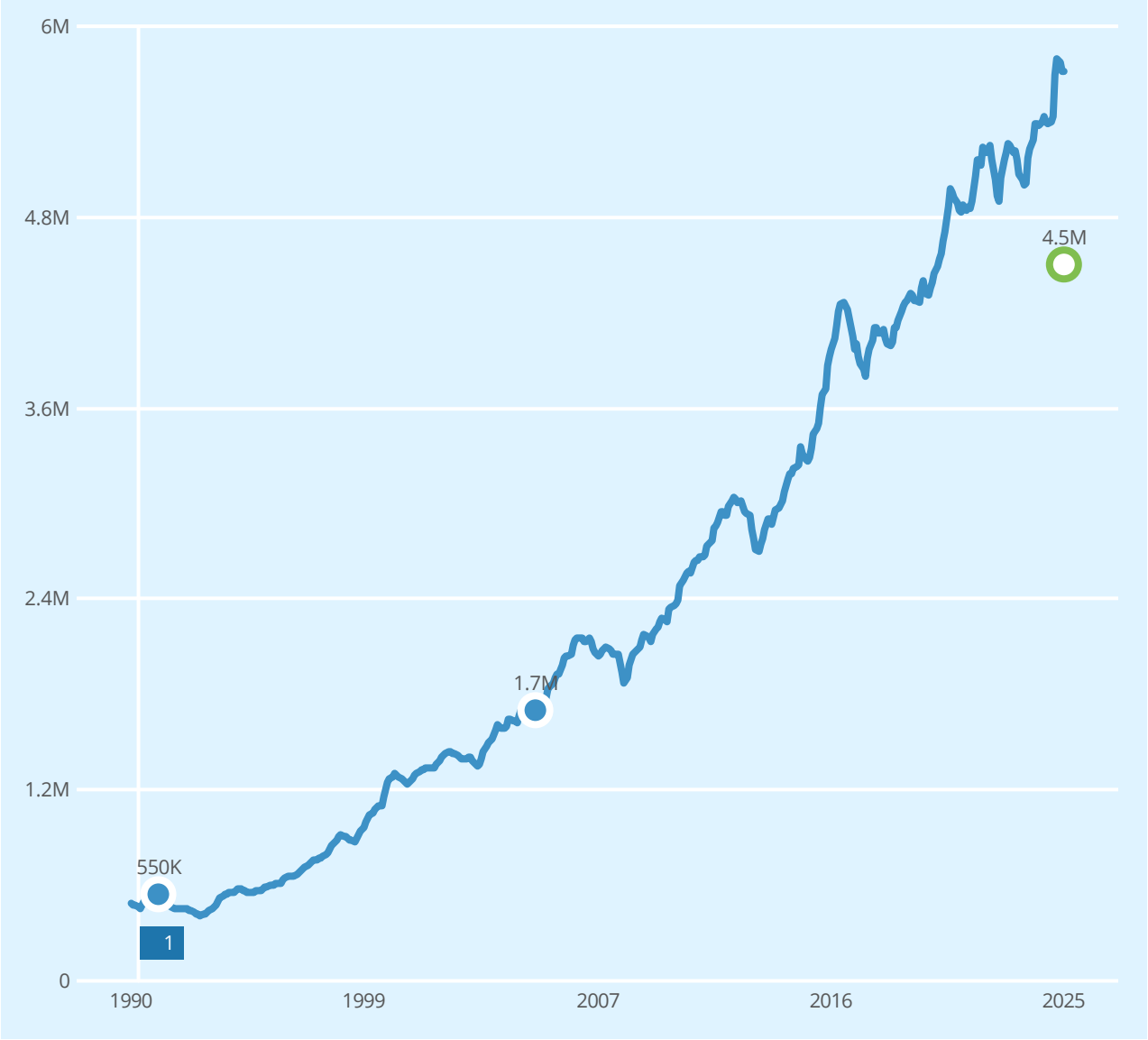
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Konventveien 12 A 88 m² 2004 3. etg 2 sov	21.04.2025	12 000 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**147 727**
2 Tuengen allé 20 G 76 m² 1984 2. etg 2 sov	11.10.2023	8 650 000	**8 680 000**	96 359	8 776 359	**115 478**
3 Svalbardveien 11 B 75 m² 1925 2. etg 3 sov	10.03.2025	8 950 000	**9 500 000**	80 220	9 580 220	**127 736**
4 Konventveien 12 A 58 m² 2003 1. etg 1 sov	07.07.2022	6 750 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**122 414**
5 Tuengen allé 21 A 77 m² 1925 2. etg 2 sov	14.01.2025	8 490 000	**8 550 000**	80 497	8 630 497	**112 084**
6 Skøyenveien 11 B 88 m² 1973 1. etg 3 sov	23.10.2023	8 500 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**90 909**
7 Munkengveien 1 63 m² 1987 2. etg 2 sov	24.04.2024	6 490 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**111 111**

Gjennomgående 2-roms selveierleilighet godt beliggende på Smestad/Heggeli i nærheten av Frognerparken/ Vestre Gravlund.
Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Kun 10 min gangavstand til Majorstua med sitt yrende
folkeliv og et mangfold av butikker og rekreasjosntilbud.
Innvendig fremstår boligen med noe utidsmessig standard (fra byggeår) og har således et
generelt moderniseringsbehov.
Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm.
P-plass på felles tomt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.2005	23.08.2005	27.09.2005	1 600 000	1 700 000	-	1 700 000	2
08.07.1991		08.07.1991	-	550 000	-	550 000	
02.05.1991		02.05.1991	-	500 000	-	500 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er nedslitt og må vurderes som et oppussingsobjekt.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 375 OSLO nå

2
leiligheter til salgs

15.6M
15.2M
14 676 000 Prisantydning i snitt
14.4M
14.0M
13.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Leiligheter solgt i 375 OSLO siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

9.5M
9.1M
8 693 000 Salgspris i snitt
8 241 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.5M
7.1M

Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 231 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

104 049 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

97 826 Skøyenveien 9 E Totalpris 4 500 000

E- TAKST

12.05.2025 Ref **z2re4**

OPPDRAGSGIVER
Ingrid Kerstin Agartz
ingrid.agartz@medisin.uio.no
00467 341 41 410

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 05.05.2025

SKØYENVEIEN 9 E, 0375 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 4 BNR 285 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTAD

Meglers verdivurdering

4 500 000

Ekskl. fellesgjeld

688	**4 500 688**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	4 m²	-	8 m²	-	-
Tomt - ifølge takst 12.05.2025						960 m²

Byggeår	1991
Soverom	1
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	1500

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Konventveien 12A, 0377 Oslo	07.07.2022	7 100 000	0	7 100 000	2003	58 m²
2	Tuengen Allé 20G, 0374 Oslo	11.10.2023	8 680 000	96 359	8 776 359	1984	76 m²
3	Skøyenveien 11B, 0375 Oslo	23.10.2023	8 000 000	0	8 000 000	1973	88 m²

Gjennomgående 2-roms selveierleilighet godt beliggende på Smestad/Heggeli i nærheten av Frognerparken/ Vestre Gravlund. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Kun 10 min gangavstand til Majorstua med sitt yrende folkeliv og et mangfold av butikker og rekreasjosntilbud.
Innvendig fremstår boligen med noe utidsmessig standard (fra byggeår) og har således et generelt moderniseringsbehov.
Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm.
P-plass på felles tomt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Christian Falkenberg
Park Eiendomsmegling AS
christian.falkenberg@privatmegleren.no
911 13 665

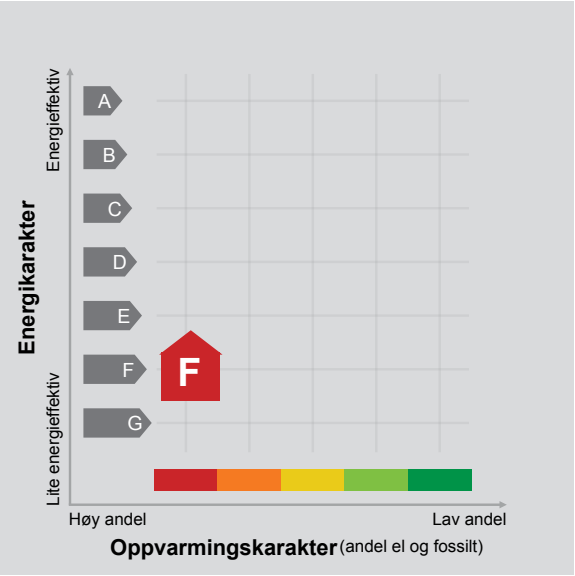
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81135894
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-118874
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Skøyenveien 9 E
0375 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 07/05/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:4, Bnr: 285
Hjemmelshaver:	Ingrid Kerstin Agartz
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1990
Tomt:	960 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	05.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 960 kvm.
Tomten er enkelt opparbeidet rundt boligen med gruset adkomst og div. beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Frittliggende flermannsbolig over 3 beboerplan (inkl u.etg), med utvendig svalgang og bygget fremstår visuelt sett fra byggeår.
Grunnmur av lettklinker/betong på støpt flate, fundamentert til antatt faste/stabile masser.
Yttervegger av pusset/malt betong/murverk på kjellervegger/grunnmur, med trebindingsverk og trepanel i de øvre plan.
Saltak av trekonstruksjon, tekket med takstein og beslag. Taket er ikke besiktiget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 2-roms selveierleilighet godt beliggende på Smestad/Heggeli i nærheten av Frognerparken/ Vestre Gravlund. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Kun 10 min gangavstand til Majorstua med sitt yrende folkeliv og et mangfold av butikker og rekreasjosntilbud. Fra boligen er det kort avstand til det mest nødvendige av service tilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog av noe utidsmessig standard (fra byggeår) og har således et generelt moderniseringsbehov.
Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong målt til ca. 8,2 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,38m.
Inetrn forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos Storebrand forsikring med polisenr. 766603.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparater i boligen.
Røykvarsler montert i tak i entré utenfor soverom.

Parkering:
Boligen disponerer en biloppstillingsplass på utvendig felles parkeringsplass på øvre plan/tak.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert
Megleropplysninger datert
Ferdigattest flermannsbolig datert 02.08.1995.
Byggesakstegning

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad, belegg i entre, vegg til vegg teppe i soverom. Parkett i stue og kjøkken.
Vegger: Malte/tapetserte flater.
Tak: Plater i tak på alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen fremstår som original iht. byggesakstegning.

FELLESKOSTNADER:
Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 1.500,- og inkluderer felles forsikring, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 688,- (Leverandørgjeld)
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 1.699,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører datert 12.05.2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	46			8	46	
U. Etg.		4				
SUM BYGNING	46	4		8		
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.

BRA-e:

Bod i u. etg. målt til ca. 4,3 kvm (avrundet til 4 kvm).

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 8,2 kvm. (avrundet til 8 kvm.).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ingrid Kerstin Agartz.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

07/05/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Plater i tak.
Malt våtromstapet på vegger.

Gulvstående badekar med tappekran og dusjhode på stang. Blandebatteri med to vridere (separat varmt- og kaldt vann) for varme og trykkregulering.
Baderomsmodul med skap og toppmontert laminert benkeplate med nedfelt servant av porselen- To-greps blandebatteri.
Vegghengt speil med overliggende armatur.
Gulvstående klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Det ble registrert noe misfarging/soppdannelse på vegg rundt badekar.
Baderomsinnredning er noe preget av elde og bruksslitasje.



TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp.

Merknader: Det er ikke etablert fall på gulv.
Det anbefales løsninger (badekar eller dusjkabinett) hvor avløpsvann føres rett til sluk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk med synlig klemring og underliggende membran/belegg.
Det antas at gulvet er påstøpt etter byggeår og at det er brukt underliggende vinylbelegg som membran/tettesjikt.

Antatt bruk av malt våtromstapet på vegger.

Merknader: Dette kan ikke med sikkerhet bekreftes hvilke type tettesjikt som er brukt da det ikke finnes noen form for dokumentasjon samt at bygningsdelen ligger skjult i konstruksjonen.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1990

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Modulkjøkken fra byggeår.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Hvite slette folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med to-greps blandebatteri.
Ventilator tilknyttet sentralt avtrekk.

Merknader: Til tross for alder fremstår kjøkkenet i god stand.

Det bør monteres komfyrvakt til kokesone, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er dog av utidsmessig karakter. Standard hovedsakelig fra byggeår.

Merknader: I stuen ble det målt høydeforskjell på gulv på ca. 1 cm over en 2 meters lengde. Ikke uvanlig mht. alder, konstruksjon og byggeskikk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1990/91.
Ytterdør i tre og med glassfelt med sprosser.

Merknader: Vinduer er noe preget av bruksslitasje i låse/åpne mekanismen. Ikke uvanlig over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong målt til ca. 8,2 kvm.
Bærende konstruksjonsmateriale og rekkverk av tre.
Terrassebord som toppgulv.

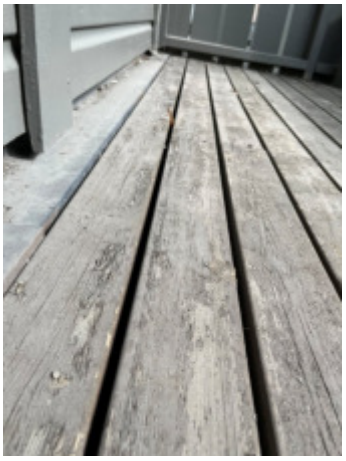
Merknader: Høyde på rekkverk ble målt til 93 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mindre enn 10 m.

Terrassen er ellers noe preget av bruksslitasje/manglende vedlikehold og vil på sikt ha behov for utbedringer/påkostninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør i boligen fra byggeår (1991).

Stoppekran lokalisert benkeskap under oppvaskkum.

Merknader: Vann- og avløpsrør er ikke lekkasjesikret. Det bør installeres waterguard.



TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1990

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116L plassert i hjørneskap i kjøkken.

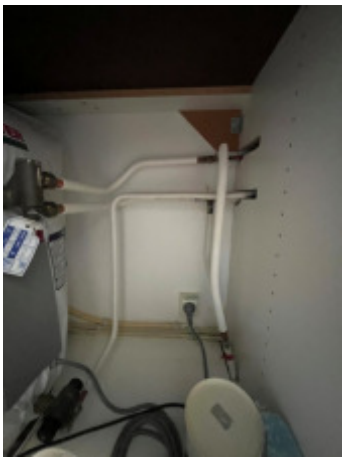
Merknader: Varmtvannsbereder bør stå i rom med sluk. Om ikke dette er mulig bør den lekkasjesikres med waterguard.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1990

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk via ventil på vegg i bad og ventilator på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til opplysning:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.





©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring i felles fordelerskap i kjeller på 2 x 32 ampere.
Jordfeilbryter for hele anlegget på 30mA.
Automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 240V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for anlegget.

Merknader: Hovedsikring på 32 ampere kan ved vesentlig endring være underdimensjonert ift. nåtidens forventet forbruk.
Forankoblet jordfeilbryter på 30mA for hele anlegget gjør anlegget sårbart for strømbrudd da selektiviteten ikke er ivaretatt.

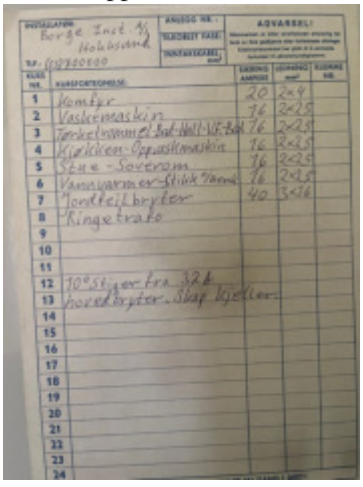
Grunnet manglende dokumentasjon, alder og ovenstående merknader anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder. Badet har som helhet passert mer enn halvparten av forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring. I tillegg har kjøkkenet passert mer enn halvparten av forventet levetid.
3.1	Andre rom
	TG2 settes grunnet høydeforskjell på gulv samt alder på overflater. Disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet vinduer, balkongdør og ytterdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet bruksslitasje og alder. Vedlikehold og påkostninger må beregnes.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet manglende lekkasjesikring.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet plassering i rom uten sluk samt manglende lekkasjesikring. I tillegg har berederen passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes grunnet manglende fall på gulv. I tillegg har badet som helhet passert mer enn halvparten av forventet levetid. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes grunnet manglende mulighet til å bekrefte type tettesjikt og utførelse samt manglende dokumentasjon. Tiltak: Badet har som helhet behov for rehabilitering da det knyttes større usikkerhet rundt utførelsen og tettesjikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250187

Selger 1 navn
Ingrid Kerstin Agartz

Gateadresse
Skøyenveien 9E

Poststed	Postnr
Oslo	0375

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 7915578

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250187

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rekket på bakongen er malt 2024 samtidlig som ovrige av huskroppen.

Arbeid utført av: Bygg norge AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250187

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt gjere er diskutert samt løft av svalgang. Ennå ikke opphandlet såvidt jeg vet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250187

Tilleggskommentar

Jeg ar benyttet boligen som pendlerleilighet hvilket betyder at jeg ikke varet til stede alle dager uten kun begrenset tid under året. Såvidt jeg vet har det ikke varet noe problemer med fastigheten under den perioden jeg eiet leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250187

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Agartz	e207aca8f939cb53cf187a6 9627be6eed488bc62	02.04.2025 17:59:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250187

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 4 Bnr. 285 Snr. 4 i Oslo kommune
Adresse: Skøyenveien 9E, 0375 Oslo
Onr. 6-25-0187

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1500

Felleskostnader inkluderer Eiendomsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 384274,-

Utestående krav: 0 pr 31.12.24

Forsikret i Storebrand Polisenr 766603 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. ~~0~~ 687,87 pr 31.12.2024 Felr.gj.
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr -
Lånetype - Antall terminer årlig : -
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 1698,9 pr 31.12.2024
Total formue kr. 13591,2,- pr 31.12.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Oppgradering av gjerde kan med føre en ekstra innbetaling budsjett er ca 20-40000.- kr

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Fornebubanen og Småhusplanen

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	x
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	En oppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	x
Innhenting av opplysninger	Kr	x
Evt. andre gebyrer	Kr	x
Kontonummer for gebyrer:		x

Styreleder i sameiet

Navn:	Lars Thomas Ingeberg
Adresse:	Underhaugsveien 30F,1358 Jar
Telefon:	40853761
Fax:	
E-post:	Topper@hibas.no

Send svar til: **kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER

Vedtekter for

Boligsameiet Skøyenveien 9

01. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Skøyenveien 9
Sameiet består av 8 seksjoner av gnr 4 bnr i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

02. SAMEIEMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 6 uker før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

../2

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles på alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 6/8 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 6/8 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter. Til endring av vedtektenes punk 12 kreves det enstemmighet blant de fremmøtte sameiere.

03. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av to medlemmer inklusiv leder. Lederen velges av styret. Styremedlemmene og leder velges for 2 år. Det velges ett varamedlemmer som velges for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

04. DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameiervesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 30 dagers varsel, og forlange salg av seksjonen til en verdi basert på offentlig takst.

.../3

Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet forbeholder seg panterett som tinglyses i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og kan senere vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90% av seksjonens verdi.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

05. DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

06. VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte sameier.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising etc.) er den enkelte sameiers ansvar. Sameiet holder maling, beis etc., men ikke redskap. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til blokkene er sameiets ansvar.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameierens regning.

07. SKADER - FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08. FELLESUTGIFTER

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av et årsbudsjett, og hver seksjon betaler 1/8 av utgiftene.

../4

09. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardhevning som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

10. PARKERING OG BODER

Boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. Fordeling av boder fremgår av det salgsprospekt som er utarbeidet i forbindelse med bygget.

Til hver seksjon hører det en biloppstillingsplass. Plassene fordeles internt av sameierne, dog skal seksjon 1 ha den plass som er opparbeidet i front av leiligheten.

11. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

12. DISPOSISJON AV TOMTEN

Tomten eies av sameierne i fellesskap. Seksjon 1 og 2 har - for bl.a. å hindre innsyn - alene disposisjonsrett til nærmere bestemte områder av tomten, i henhold til kart som er vedlagt disse vedtekter. Dersom disse seksjoner ønsker å benytte seg av denne disposisjonsretten, er de alene pliktig til å vedlikeholde disse områdene.

13. OM FORSTÅELSEN AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven for tvistemål, kap. 32, med mindre det er enighet om voldgift på annen måte.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

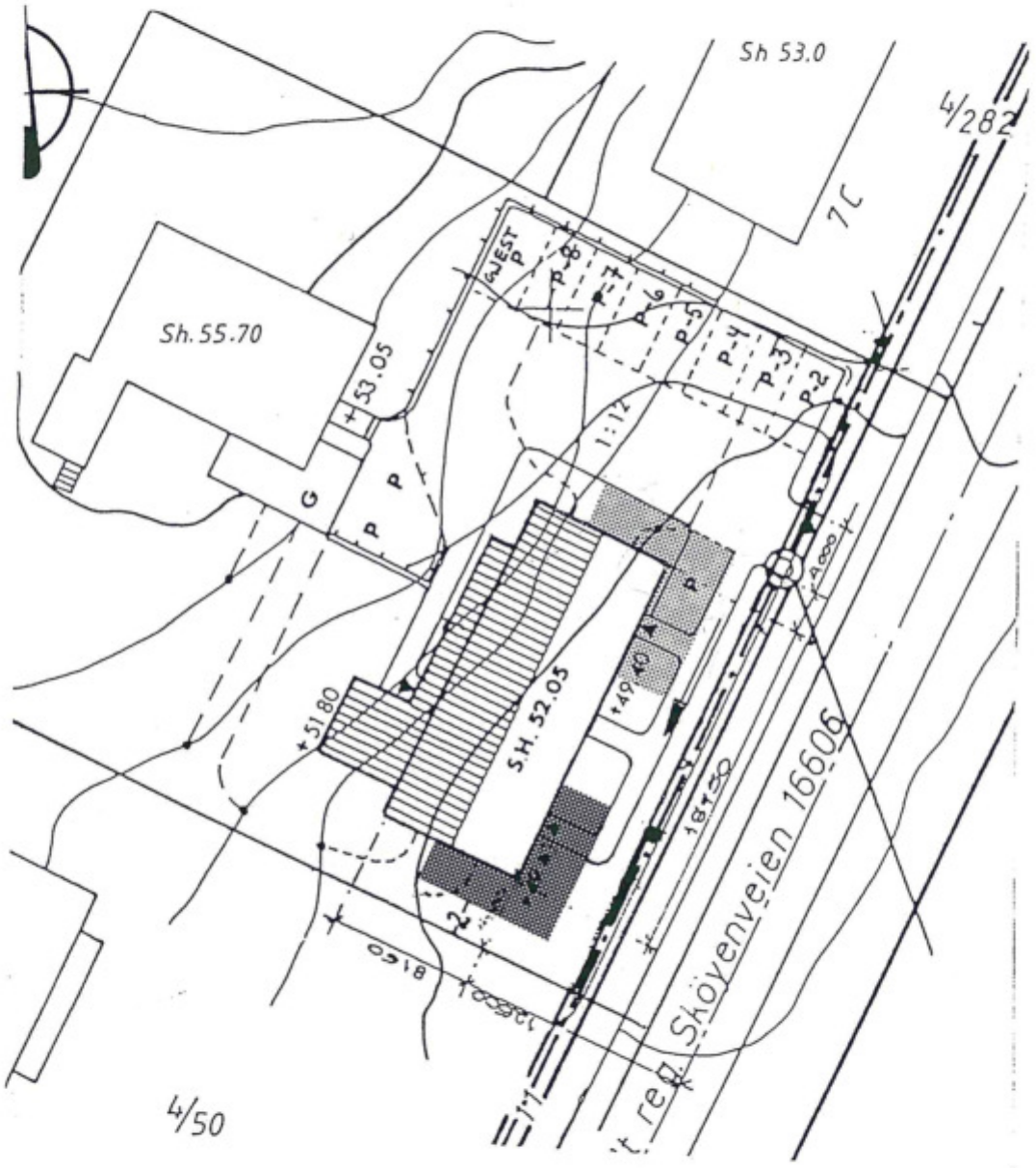
.....

Som kjøper av seksjon ..... aksepterer jeg disse vedtekter som gjeldende ved sameiets etablering, slik at endring kun kan skje med 2/8 flertall av stemmene.

_____

SKØYENVEIEN 9

Vedlegg til sameievedtekter og kjøpekontrakter.



= Disponeres av seksjon 2 alene

= Disponeres av seksjon 1 alene, herunder parkeringsplass

ÅRSREGNSKAP 2024

Resultatregnskap

Boligsameiet Skøyenveien 9

2024 sammenlignet med 2023

Kontonr.	Konto	Hittil i år	Hittil forrige år
	Annen driftsinntekt	**297 600,00**	**144 000,00**
3900	Annen driftsrelatert inntekt	297 600,00	144 000,00
	Sum driftsinntekter	**297 600,00**	**144 000,00**
	Annen driftskostnad	**384 274,08**	**126 494,70**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	56 472,88	48 571,95
6553	Programvare	2 493,75	2 438,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	225 000,00	
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	15 616,25	16 354,25
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	30 638,00	13 357,00
7500	Forsikringspremie	53 298,00	45 261,00
7770	Bank- og kortgebyr	510,50	512,50
7790	Annen kostnad	244,70	
	Sum driftskostnader	**384 274,08**	**126 494,70**
	Driftsresultat	**-86 674,08**	**17 505,30**

	Status bankkonto:		
	IB 01.01.2024	kr	77 267,34
	Beholdningsendring 2024	kr	74 121,39
	UB 31.12.2024	kr	3 141,26
31.12.2024	Andel felles formue pr leiligh - 8 stk	kr	1 698,90
31.12.2024	Andel felles gjeld pr leilighet - 8 stk	kr	687,87

BYGGETEGNINGER

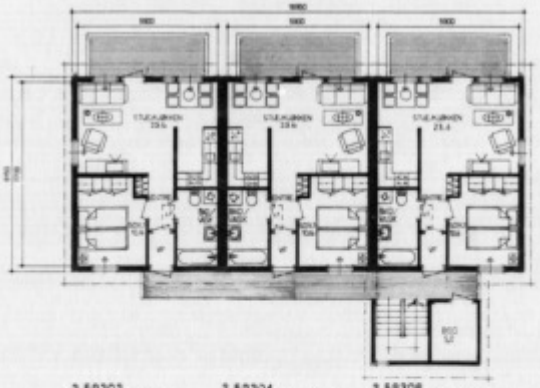


2.59301
U.200.08-M-MOD

2.59303
U.200.08-P-MOD

2.59305
U.200.08-P-MOD

1. ETASJEPLAN



2.59302
M.200.09-M-MOD

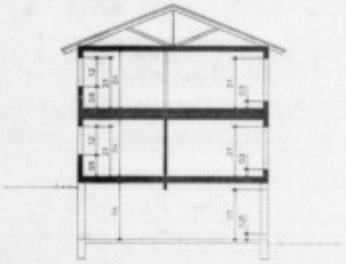
2.59304
M.200.09-P-MOD

2.59306
M.200.09-P-MOD

2. ETASJEPLAN



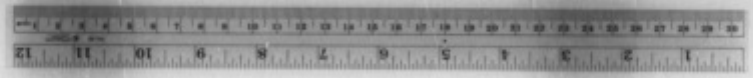
U.ETASJEPLAN
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBLTEGNING



SNITT

9

HUSTYPE: KOBLING	BYGHERRE:	PLANER OG SNITT	M=1:100
	BYGGEPLASS: SKIVENVEIEN 9		



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

FERDIGATTEST

Se # 19/3-93. Th.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
93/10108 16. MAR. 93
AVD. VBB | SAKSB. VOG | NØKKEL
MAPPENR. 900101925 | MERK

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Trodheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref. | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) Snr. 14253/90 bf | Dato 11 MARS 1993

OSLO KOMMUNE - GNR. 4, BNR. 42, SKØYENVEIEN 9

Det vises til ovennevnte sak.

Fylkesmannen vedtok 07.11.90, etter henvendelse fra naboer til ovennevnte eiendom, ikke å gi de fremførte klager oppsettende virkning, da en ikke på det tidspunktet kunne se at det var umiddelbart sannsynlig at klagene ville føre frem.

Kopi av vedtaket ble sendt bl.a. Oslo kommune til orientering.

Fylkesmannen har etter gjentatte henvendelser til kommunen enda ikke fått saken oversendt for klagebehandling. Det er videre uklart for fylkesmannen om eventuelle klager har vært behandlet i byutviklingskomiteen. Det er drøyt 2 år siden fylkesmannens vedtak og bygningen er forlengst oppført.

Under henvisning til ovenstående antar fylkesmannen at klagene i saken er trukket og at en klagebehandling ved fylkesmannens kontor som følge av dette bortfaller.

Etter fullmakt

Rannveig Bjerkmo
avdelingssjef

Bente Fjell
seksjonsleder

Kopi: Cato Vogt-Kielland, Skøyenveien 7, 0375 Oslo
Nava og Manne Gunnarson, Skøyenveien 7 C, 0375 Oslo
Sidsel og Kolbein Brede, Skøyenveien 7 B, 0375 Oslo
Anne og Rune Aschim, Guldbergsvei 8 A, 0375 Oslo

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Teleks:	Telefaks:
Postboks 8111 Dep. 0032 OSLO	H.Heyerdahlsgt. 1 Inngang sjøsiden	22 42 90 85	21588 fboa a	22 42 21 22 22 33 75 65 (Ber.sk.avd.)

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Skøyenveien 9 B-J
v/Hege Hagen
Skøyenveien 9E
0375 OSLO

Bermingrud, Jan Erik
Markveien 39

3300 HOKKSUND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900101925	95/48336

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	2. august 1995

Arbeidssted : 004/0285 (0042) Skøyenveien 9 B-J
Byggherre : Sameiet Skøyenveien 9 B-J v/Hagen, Skøyenveien 9E, 0375 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for Bjørn Meling
Overingeniør

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0187 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3715667/26084160
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 64

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23432	105	13.5.1991	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	4	285	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Steinar Moe Majorstua A/S
Postboks 5830 Hegdehaugen
0308 Oslo

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

DAGBOKFØRI

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	4	285	

13.MAI 91 023432

BYSKRIVEREN I OSLO

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
5768644	Eiendomssenteret 53 B A/S	

Doknr: 23432 Tinglyst: 13.05.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	52	11			21			31			41			51		
2	B	52	12			22			32			42			52		
3	B	52	13			23			33			43			53		
4	B	52	14			24			34			44			54		
5	B	52	15			25			35			45			55		
6	B	52	16			26			36			46			56		
7	B	52	17			27			37			47			57		
8	B	52	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 416 = nevner: 416

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tingyste kjøpesum. Sameiet plikter å vike prioritet, dog slik at denne ligger innenfor 90% av seksjonens verdi.

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

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

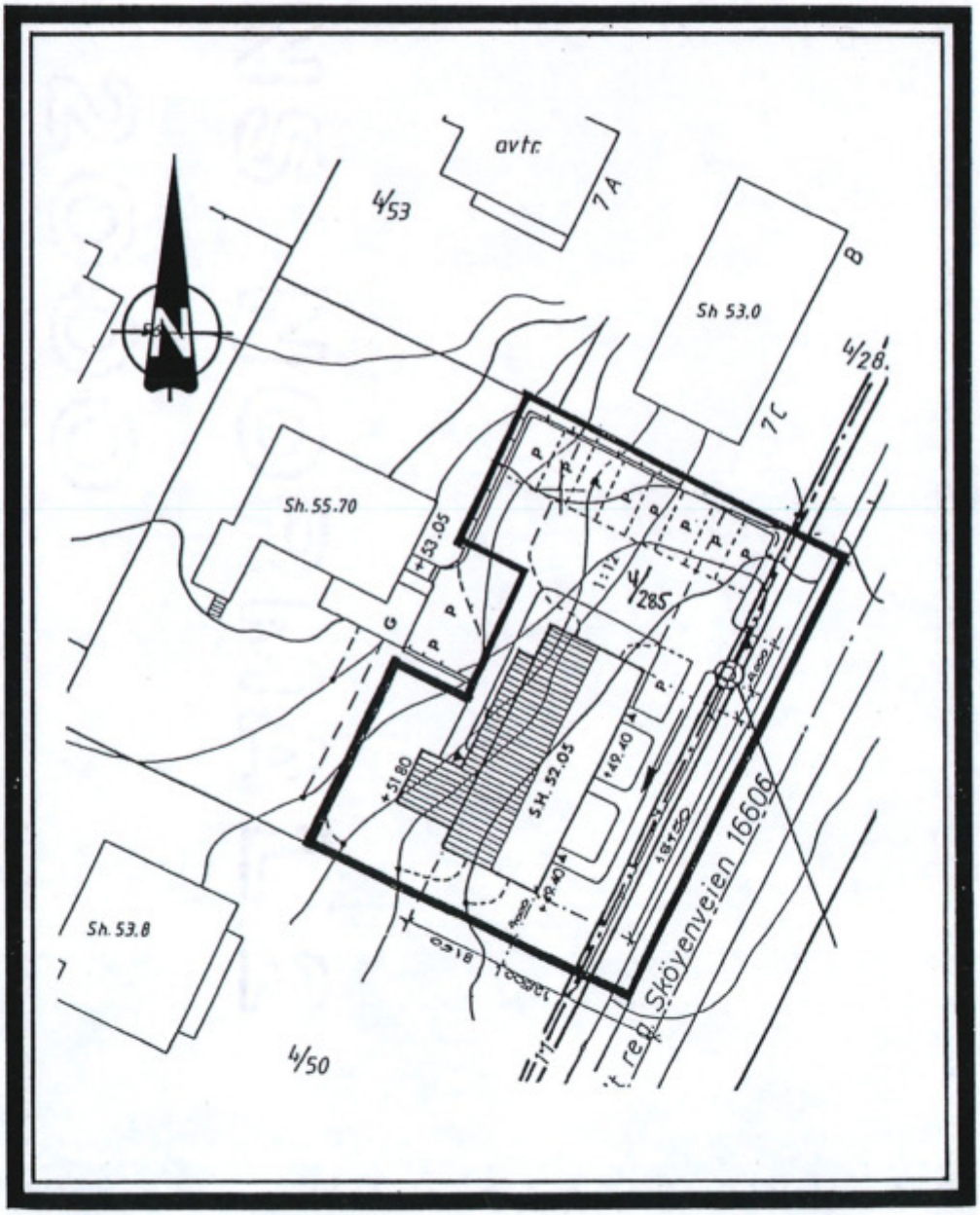
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 2/5-91	STEINAR MOE Statsaut. eiendomsmegler Postboks 5830 Hegdehaugen 0308 Oslo 3 Jfr. FULLMAKT

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

Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285 , Oslo
Side 1

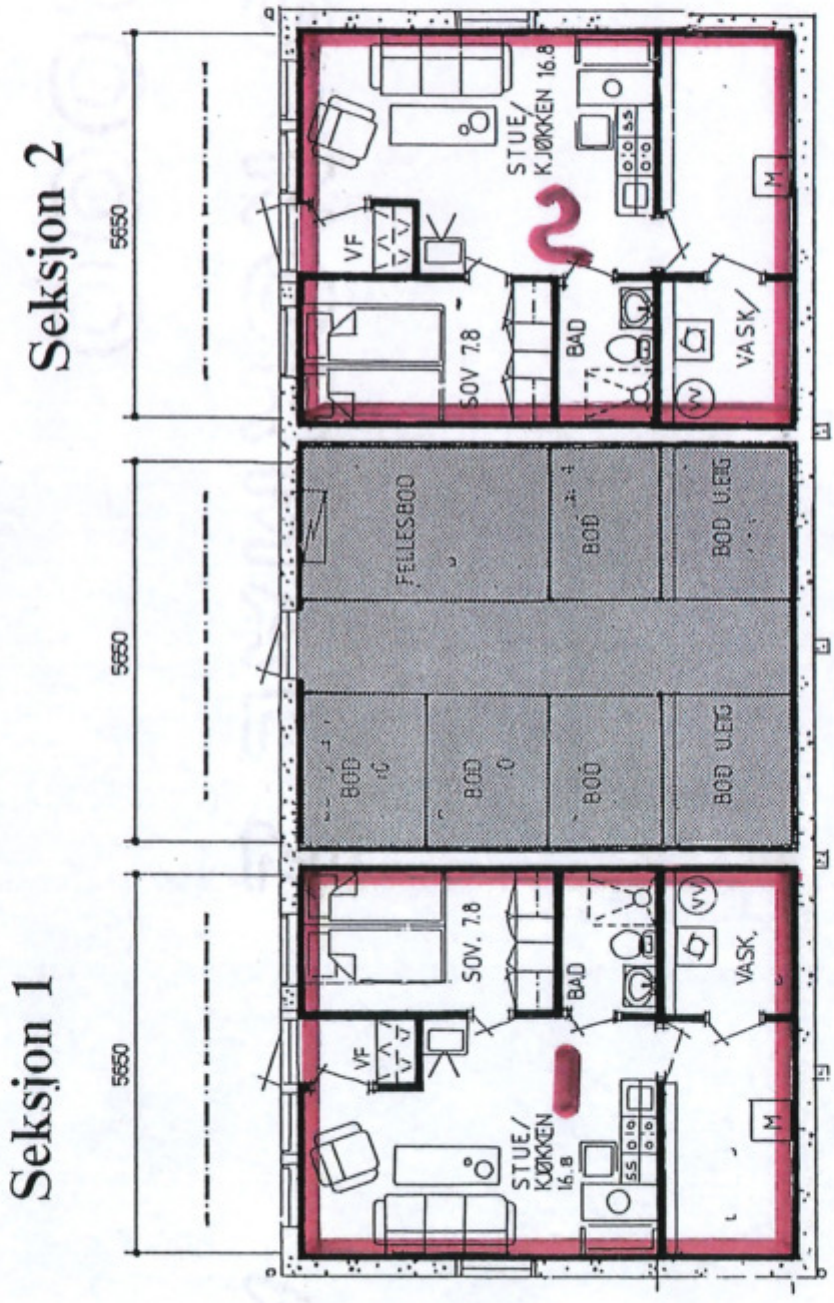
SITUASJONSKART



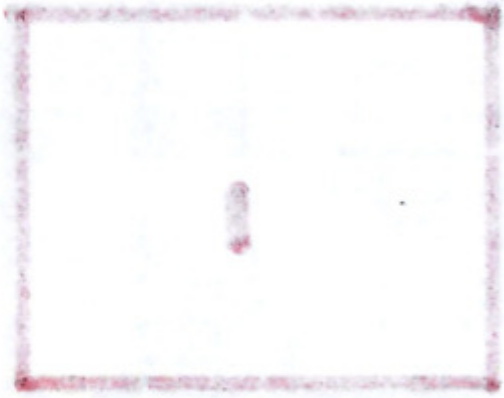
Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285 , Oslo
Side 2

UNDERETASJE
Seksjon 1 og 2, samt fellesarealer



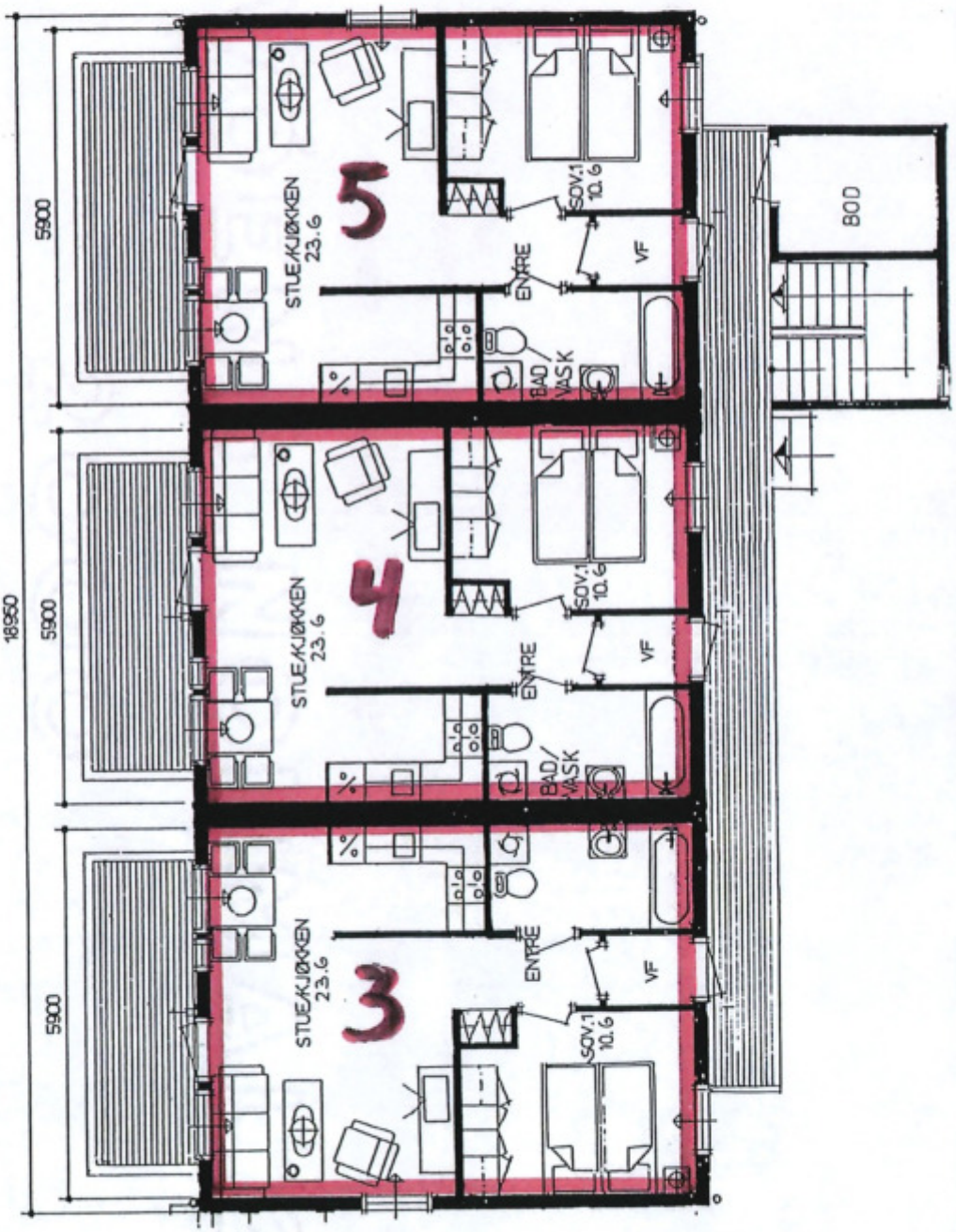

S


1

Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285, Oslo
Side 3

1. ETASJE
Seksjon 3, 4 og 5

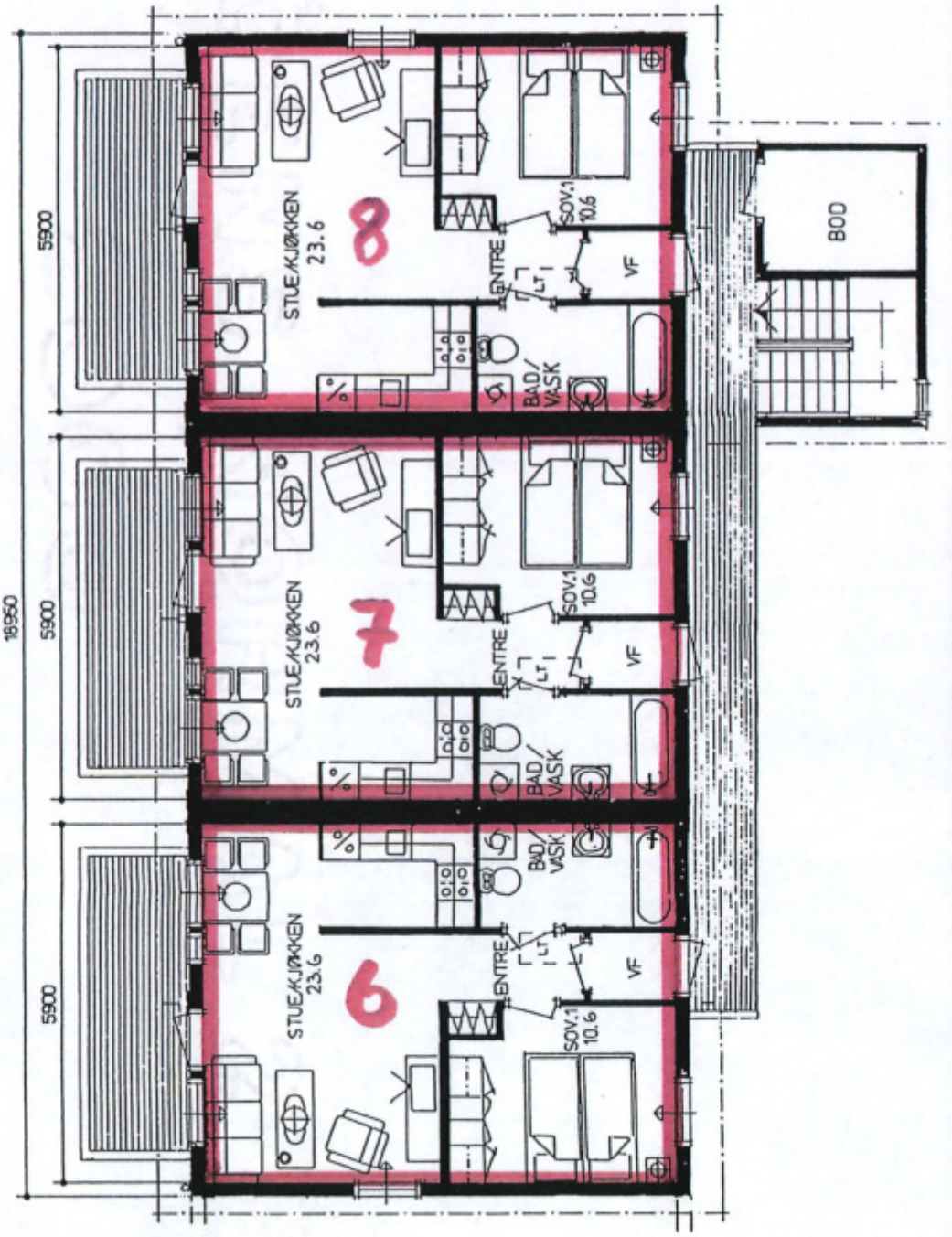



5
4
3

Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285, Oslo
Side 4

2. ETASJE
Seksjon 6, 7 og 8




8
4
5

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0190 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3715794/26084818
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 63

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
471285	200	3.5.2022	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	216	88	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DRAMMEN KOMMUNE
Geodata
Postboks 7500
3008 DRAMMEN
Org.nr. 921 234 554

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
~~THOMAS OLSEN~~	Doknr: 471285 Tinglyst: 03.05.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: NEDBERG-KOLLVEIEN 31	
Postnummer: 3050 Poststed: MJØNDALEN	
Fødselsnr./Org.nr. 081087 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
AL Aasly Borettslag	950693452
AL Knausen Borettslag	948037459

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005	Drammen	216	106		
3005	Drammen	216	88		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005	Drammen	216	? 218		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 29/4-2022 Signatur: Hannah Vidve

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28.10.21	Håvard Ranum Vedal PATRICK G HOLM

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til å bruke vei som vist på vedlagte kart. Det skal lages egen avtale for omkostniger i forbindelse med bruk av veien.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
MJØNDALEN 28.10.21	Håvard Ranum Vedal PATRICK G HOLM

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
THOMAS OLSEN	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554
Adresse: VEDBERGKOLLVEIEN 31	
Postnummer: 3050 | Poststed: MJØNDALEN	
Fødselsnr./Org.nr. 0810 87 39709 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
AL Aasly Borettslag	950693452
AL Knausen Borettslag	948037459

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005	Drammen	216	106		
3005	Drammen	216	88		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005	Drammen	216	? 218		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/12-21	Espen Gauley Bjørkelund

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til å bruke vei som vist på vedlagte kart. Det skal lages egen avtale for omkostniger i forbindelse med bruk av veien.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

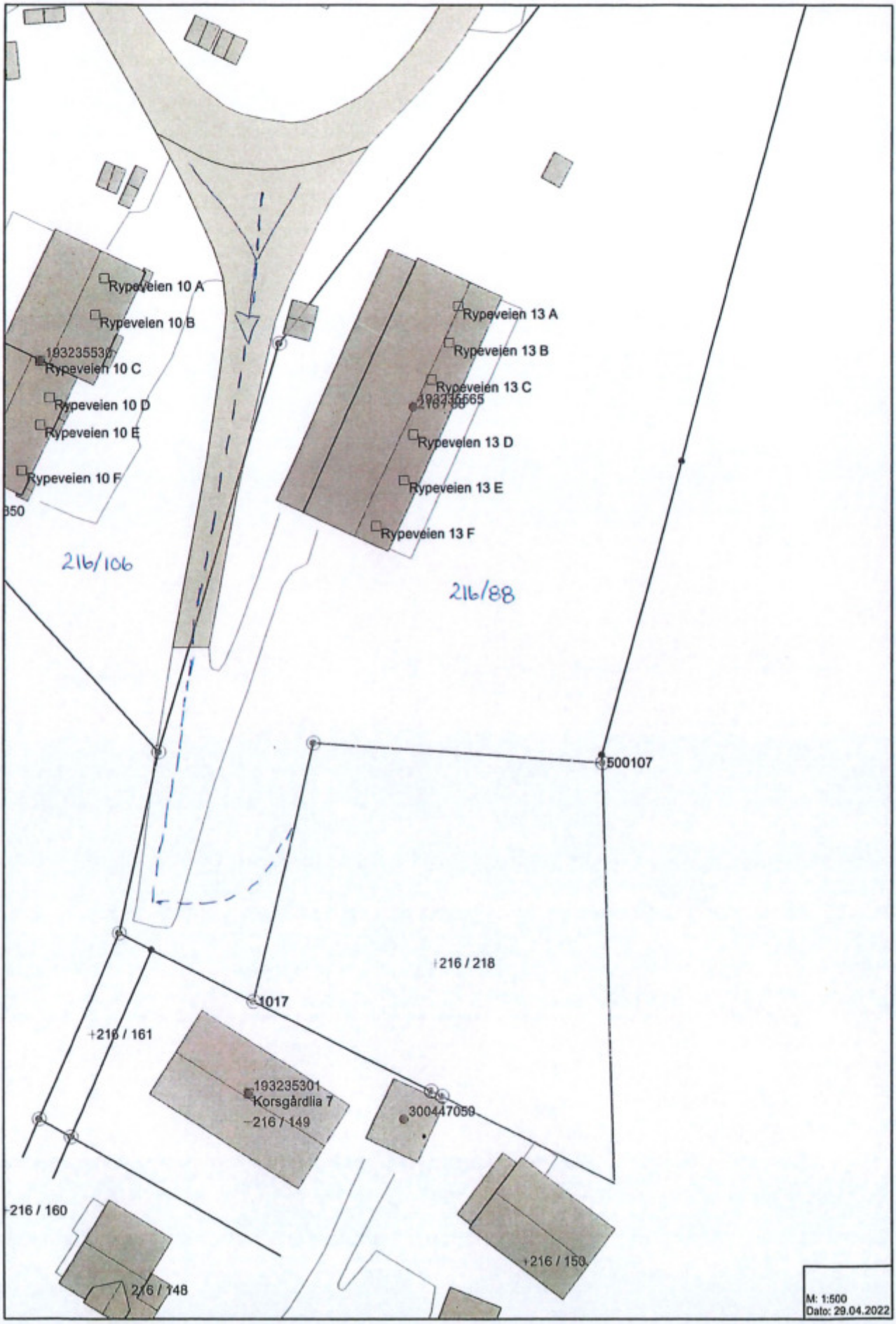
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Mjøndalen 20/12-21	Espen Granby, Britt Gulbrandsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Rypeveien 10 A
Rypeveien 10 B
193235530
Rypeveien 10 C
Rypeveien 10 D
Rypeveien 10 E
Rypeveien 10 F
350
216/106
Rypeveien 13 A
Rypeveien 13 B
Rypeveien 13 C
193236565
Rypeveien 13 D
Rypeveien 13 E
Rypeveien 13 F
216/88
500107
216 / 218
1017
216 / 161
193235301
Korsgårdlia 7
216 / 149
300447059
216 / 160
216 / 148
216 / 150
M: 1:500
Dato: 29.04.2022

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0187 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3715668/26084165
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 61

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69465	105	5.12.1994	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	4	285	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/69465/105
Uthentet 2025-04-01 09:46

TINGLYST
05 DES 1994
OSLO ... GJELDETE
DAGBOKNR: 69465

Riktig kopi bekreftes
STEINAR ...
Statsautorisert ... megler

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr 4 bnr 42 og eiendommen gnr 4 bnr 285 seksjons nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8, med adresse Skøyenveien 9 i Oslo kommune, er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr 4 bnr 42 gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 4 bnr 285

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger o.s.v.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten. Omkostninger ved eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier, som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseier forplikter seg til å varsle grunneier før arbeidet iverksettes, og i samråd med grunneier finne løsninger på hvordan og i hvilke tidsrom arbeidene skal utføres.

Ledningseieren forpikter seg videre til å sette terrenget i ledningstrasèen i den stand det var før arbeider ble satt i gang så snart dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst skal tinglyses på eiendommene, og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, den 15.09.94
for gnr 4 bnr 42

Inger B. Scheel

hjemmelshaver(e)
INGER SCHEEL

WILHELM SCHEEL

../2

Doknr: 69465 Tinglyst: 05.12.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 2.

Oslo, den 15.09.94
for gnr 4 bnr 285

hjemmelshaver(e) til seksjon 2
GRETER LUNDH

hjemmelshaver(e) til seksjon 1
ERIK INGEBERG NINA INGEBERG

Nina Angelsen
hjemmelshaver(e) til seksjon 3
NINA ANGELSEN

hjemmelshaver(e) til seksjon 4
HEIKE HAGEN

hjemmelshaver(e) til seksjon 5
VIDAR ØYEHAUG

Helene Jensen
hjemmelshaver(e) til seksjon 6
HELENE JENSEN

hjemmelshaver(e) til seksjon 7
ÅSTRID SKJØNBERG BRUNT

hjemmelshaver(e) til seksjon 8
BJØRG EDNA RIKE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0190 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3715800/26084848
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 58

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4843	25	5.12.1963	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	216	88	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/4843/25
Uthentet 2025-04-01 09:45

Dagb. nr. 4843 1963
Eiker, Modum og Sigdal
sorenskriverembete 5/12

KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING MED SKYLDDELING

GH/ED K.P. XIII side 2412.

Oppm.jnr. 2412/63. T.P. VI " 2412.

Lördag den 26. oktober år 1963 ble det i samsvar med lov om bygningsvesenet av 22. febr. 1924, §57, med tilleggslov av 28. febr. 1947 holt kart- og oppmålingsforretning over 8654,40m^2 av g.nr. 16 b.nr. 88 "Rypejordet" (sk.m. 0,61).

Parsellen har fått betegnelsen "Åsly".

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaverne Nedre Eiker Boligbyggelag v/E.Soltun.

Forretningen bestyrtes av Bygningssjefen og utförtes av Gunnar Holth.

Kartvitne var Einar Deildok.

Ved forretningen mötte:
Eierne Nedre Eiker Boligbyggelag v/Bjarne Olsen.
For "Korsgården" 16-1 Magnus Klaysen.
For "Korsgården" 16-3 Hans M. Korsgård.

GRENSEBESKRIVELSE:
Parsellen ble stukket ut i marken. Grensene måler i meter:

Mot vestsydvest til "Korsgården" 16-1, i brukket linje 76,70 og 25,73.
Mot nordnordvest til parsellen "Vrangbekk" av samme eiendom, i rett linje 141,10.
Mot östnordöst til "Korsgården" 16-3, i brukket linje 27,17 og 5,15.
Mot sydöst til hovedbölet, i brukket linje 101,60 og 46,57.

Arealet utgjör 8654,40m^2.

Koordinatsystemets origo er triangelpunkt I Mjöndalen y er 20 000 x er 20 000.
Nordrettningen faller sammen med x-aksens positive rettning.
I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, §11, er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart- og oppmålingsforretning av Bygningssjefen og undertegnede skylddelingsmenn holt

SKYLDDELING
til fastsettelse av skylden for parsellen.
Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til 26 öre.
Hovedbrukets gjenværende skyldmark: 35 öre.

Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjönn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet 20. november 1963.
Skylddelingsmenn: R.Storsæter, J.F.Ingebrigtsen, G.Holth.
Kartvitne: Einar Deildok.

Honorar 25/11-63

For oppmålingen	kr. 120,-
" kartets tegn	kr. 10,-
" tingl. + porto	kr. 21,60
Tilsammen	kr.151,60

Således å være utferdiget i overenstemmelse med kartprotokollen bekreftes:

NEDRE EIKER KOMMUNE
K. Holth 9/12-63
Oppmålingssjefen

Den fraskilte delen har fått gnr. 16
bnr. 106 bruksnavn Dalen I

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0187 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3715666/26084155
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 67

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20548	105	25.4.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	4	285	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/20548/105
Uthentet 2025-04-01 13:32

Eiend.megler Steinar Moe Majorstua A/S.PB.5830 Hegdehaugen.0308 Oslo 3.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 4 BNR. 42 OG BNR. 285

ATKOMSTVEI

Gnr. 4 bnr. ~~285~~ 42 x)
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Skøyenvn.
over gnr. 4 bnr. ~~42~~ 285 x)
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 4 bnr. ~~42~~ 285 x)
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 4 bnr. ~~42~~ x) 285

ADVOKAT ARNE STEEN ARNESEN

Hjemmelsinnehaver
Ingeborg Roald
Elsa Benjaminsen
ADV. ARNESEN JR. SKIFTEATTEST

x) Rettet av Oppmålingsvesenet
23/4-91

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
EIENDOMSAVDELINGEN

DAGBOKFØRT
25. APR. 91 20548

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 20548 Tinglyst: 25.04.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


4/53
4/42
4/285
4/50
BP
Skjöyenveien

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0187 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3737713/26276695
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 154

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23432	105	13.5.1991	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	4	285	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Steinar Moe Majorstua A/S
Postboks 5830 Hegdehaugen
0308 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

DAGBOKFØRT
13.MAI 91 023432
BYSKRIVEREN I OSLO

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	4	285	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
5768644	Eiendomssenteret 53 B A/S	

Doknr: 23432 Tinglyst: 13.05.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	52	11			21			31			41			51		
2	B	52	12			22			32			42			52		
3	B	52	13			23			33			43			53		
4	B	52	14			24			34			44			54		
5	B	52	15			25			35			45			55		
6	B	52	16			26			36			46			56		
7	B	52	17			27			37			47			57		
8	B	52	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 416 = nevner: 416

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tingyste kjøpesum. Sameiet plikter å vike prioritet, dog slik at denne ligger innenfor 90% av seksjonens verdi.

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

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

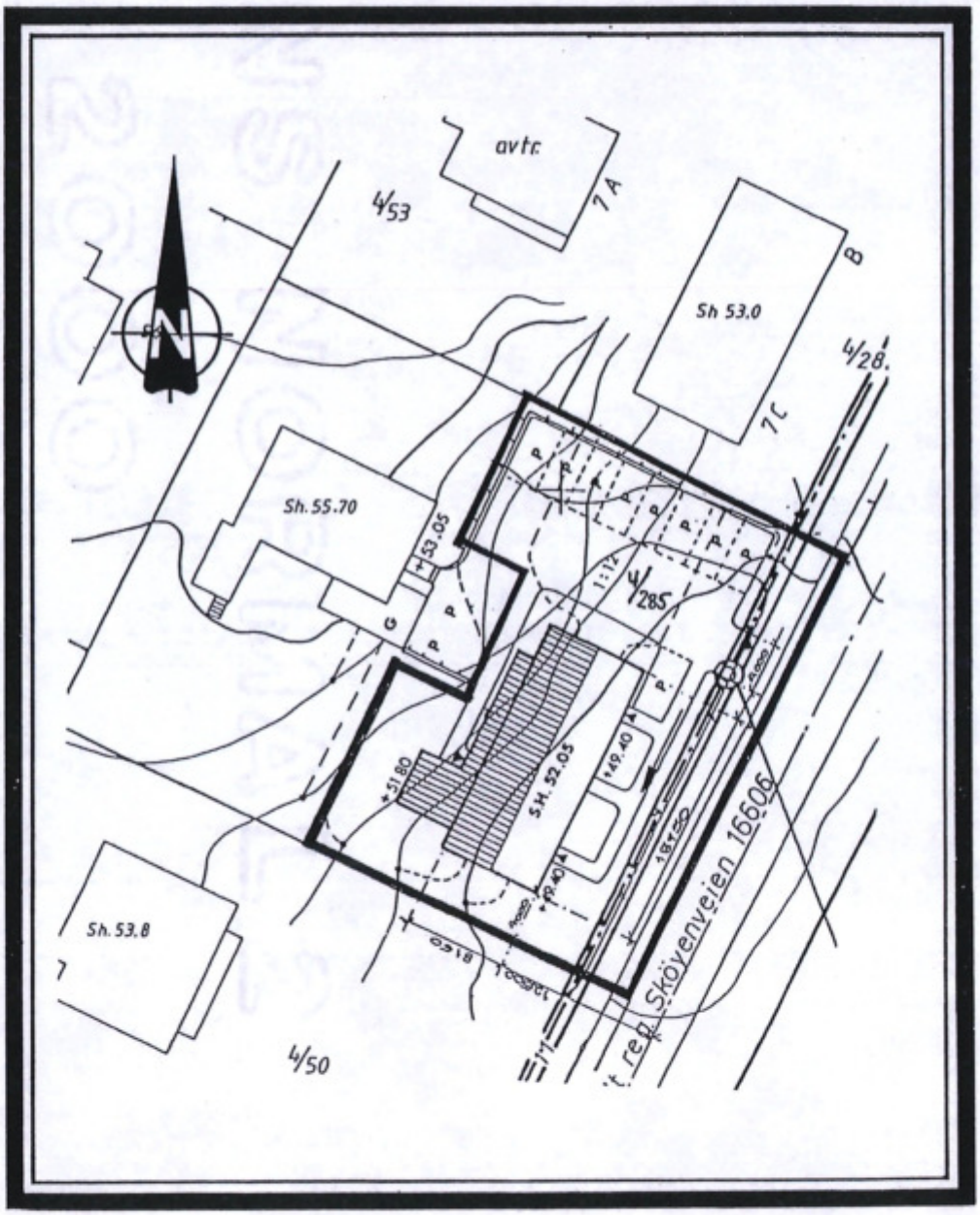
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 25-91	STEINAR MOE Statsautorisert eiendomsmegler Postboks 5830 Heggedalbugen 0308 Oslo 3 JFR. FULLMAKT

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

Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285 , Oslo
Side 1

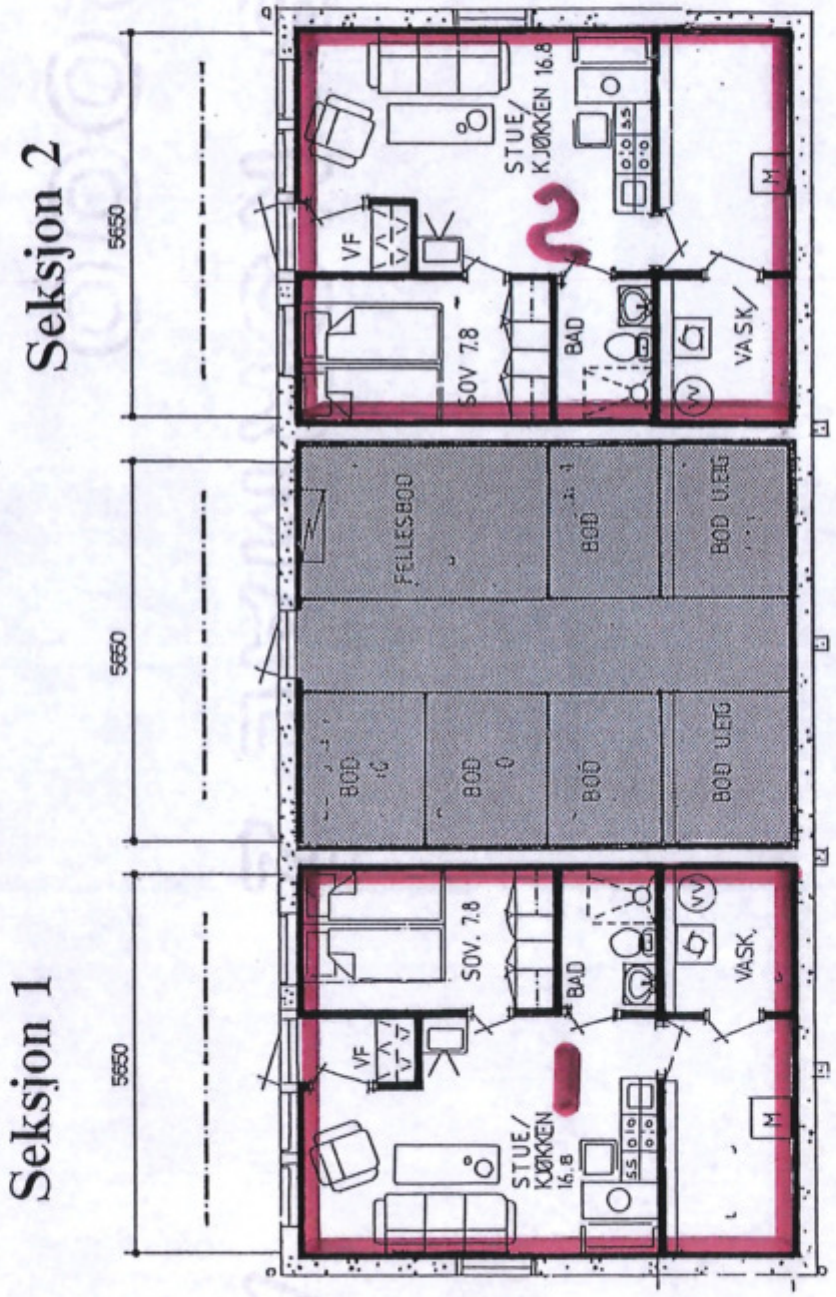
SITUASJONSKART

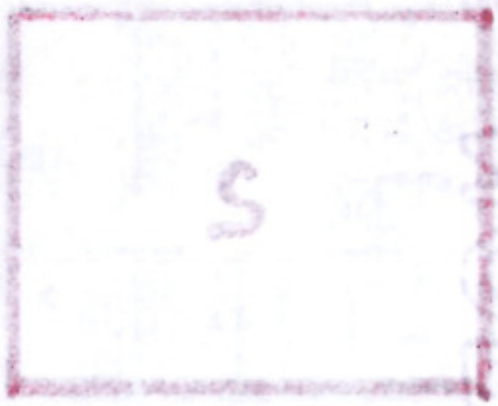


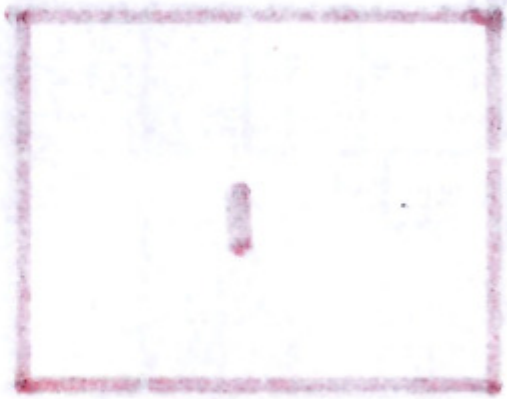
Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285 , Oslo
Side 2

UNDERETASJE
Seksjon 1 og 2, samt fellesarealer



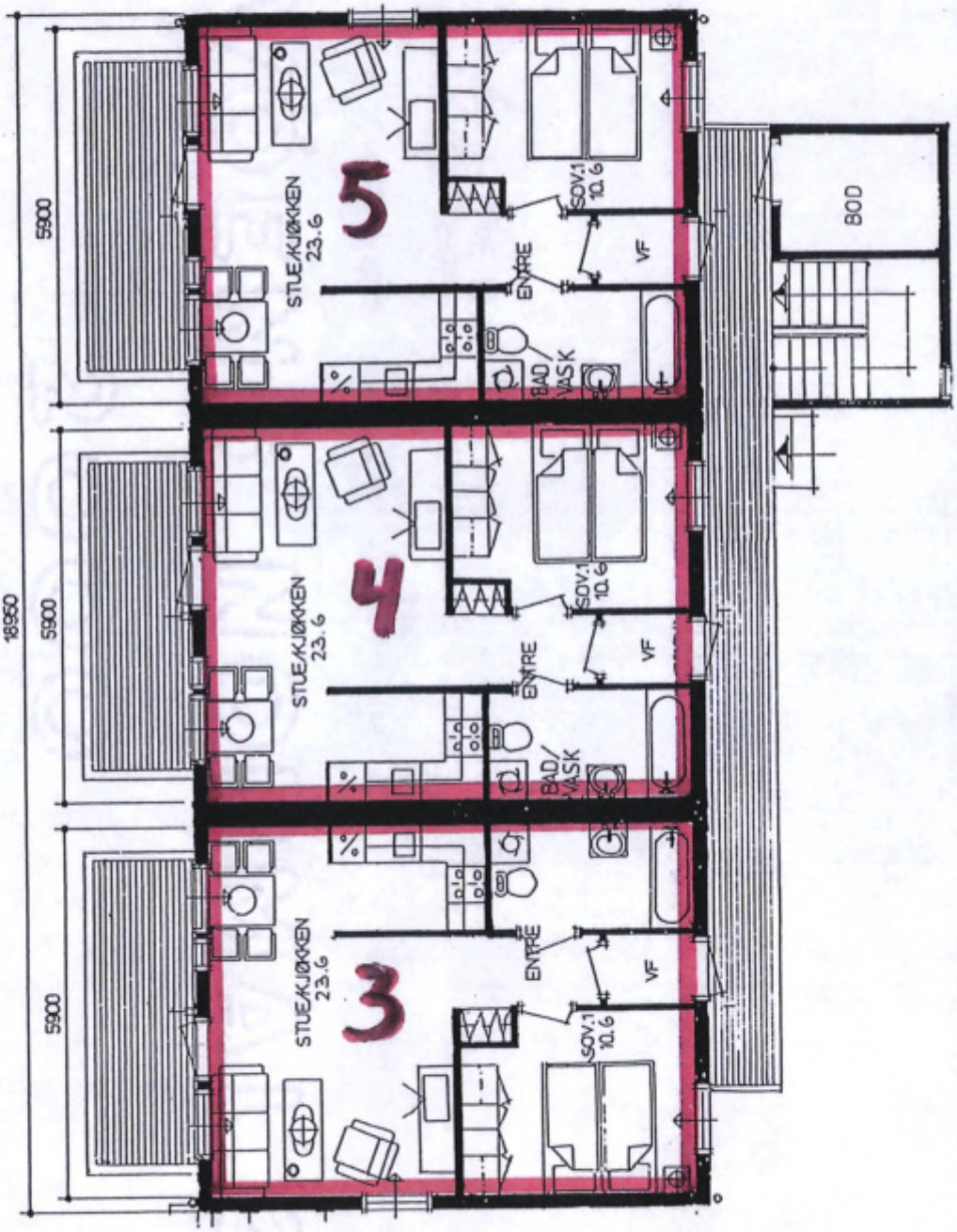

S


I

Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285, Oslo
Side 3

1. ETASJE
Seksjon 3, 4 og 5

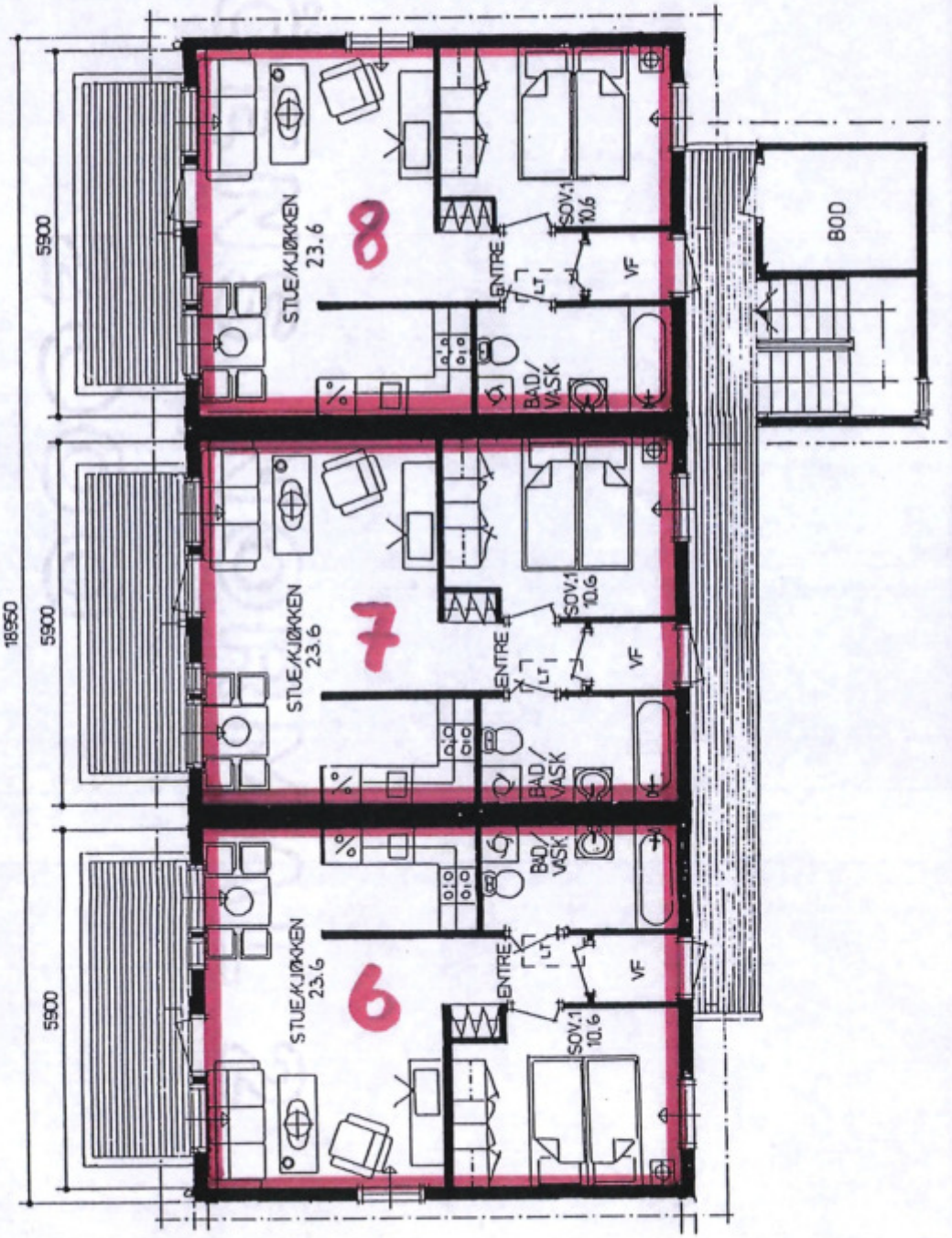



5
4
3

Skøyenveien 9

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 4 bnr 285, Oslo
Side 4

2. ETASJE
Seksjon 6, 7 og 8




8
4
5

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0187 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3737714/26276700
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 153

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69465	105	5.12.1994	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	4	285	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/69465/105
Uthentet 2025-04-29 12:23

TINGLYST
05 DES 1994
OSLO BYS[illegible]
DAGBOKNR: 69465

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr 4 bnr 42 og eiendommen gnr 4 bnr 285 seksjons nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8, med adresse Skøyenveien 9 i Oslo kommune, er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr 4 bnr 42 gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 4 bnr 285

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger o.s.v.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten. Omkostninger ved eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier, som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseier forplikter seg til å varsle grunneier før arbeidet iverksettes, og i samråd med grunneier finne løsninger på hvordan og i hvilke tidsrom arbeidene skal utføres.

Ledningseieren forpikter seg videre til å sette terrenget i ledningstrasèen i den stand det var før arbeider ble satt i gang så snart dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst skal tinglyses på eiendommene, og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, den 15.09.94
for gnr 4 bnr 42

Inger B. Scheel

hjemmelshaver(e)
INGER SCHEEL

WILHELM SCHEEL

../2

Doknr: 69465 Tinglyst: 05.12.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/69465/105
Uthentet 2025-04-29 12:23

Side 2.

Oslo, den 15.09.94
for gnr 4 bnr 285

hjemmelshaver(e) til seksjon 2
GRETER LUNDH

hjemmelshaver(e) til seksjon 2 I
ERIK INGEBERG NINA INGEBERG

Nina Angelsen
hjemmelshaver(e) til seksjon 3
NINA ANGELSEN

hjemmelshaver(e) til seksjon 4
HEIKE HAKEN

hjemmelshaver(e) til seksjon 5
VIDAR ØYEHAUG

Helene Jensen
hjemmelshaver(e) til seksjon 6
HELENE JENSEN

hjemmelshaver(e) til seksjon 7
ASTRID SKJØNBERG BRUNT

Bjørg Edna Rike
hjemmelshaver(e) til seksjon 8
BJØRG EDNA RIKE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0187 (Kaoutar El Malmi)
Vår referanse: 3737711/26276685
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 150

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20548	105	25.4.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	4	285	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Eiend.megler Steinar Moe Majorstua A/S.PB.5830 Hegdehaugen.0308 Oslo 3.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 4 BNR. 42 OG BNR. 285

ATKOMSTVEI

Gnr. 4 bnr. ~~285~~ 42 x)
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Skøyenvn.
over gnr. 4 bnr. ~~42~~ 285 x)
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 4 bnr. ~~42~~ 285 x)
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 4 bnr. ~~42~~ x) 285

Hjemmelsinnehaver
Ingeborg Roald
Elsa Benjaminsen

ADV. ARNESEN JR. SKIFTEATTEST

x) Rettet av Oppmålingsvesenet
23/4-91

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
EIENDOMSAVDELINGEN

DAGBOKFØRT
25. APR. 91 020548
BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 20548 Tinglyst: 25.04.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


4/53
4/42
4/285
4/50
4/34
Skiöyenveien
8P
G
P 22,87
Gr 23,88
P 10,10 85
St.mur

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skøyenveien 9E
Gnr. 4 Bnr. 285 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0187

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Falkenberg
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 91 11 36 65
E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater