



# MESSEPROMENADEN I

PRIVATMEGLEREN



## Meglerns verddivurdering **MESSEPROMENADEN 1**

**P** PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 25.08.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Viktor Wiese.

  
En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Messepromenaden 1, 0279 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i  
2006

GNR 3 BNR 642 FNR 0 SNR 53 KOMMUNE 301 OSLO  
GRUNNKRETS SJØLYST

Verdivurdert til

# 7 390 000

-	7 390 000	129 649
Fellesgjeld	Totalt	m <sup>2</sup> pris

	<b>BRA-i</b>	<b>BRA-e</b>	<b>BRA-b</b>	<b>TBA</b>	<b>GUA</b>	<b>ALH</b>
Areal	57 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Byggeår	2006					

Fellesutgifter	4 593
Formue	26 425
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Messepromenaden 3 78 m <sup>2</sup> 2006 7. etg 2 sov	18.08.2025	9 500 000	<b>9 600 000</b>	0	9 600 000	<b>123 077</b>
<b>2</b> Karenslyst allé 50 70 m <sup>2</sup> 2008 2. etg 2 sov	18.08.2025	8 500 000	<b>8 600 000</b>	0	8 600 000	<b>122 857</b>
<b>3</b> Karenslyst allé 40 71 m <sup>2</sup> 2008 2. etg 2 sov	04.06.2025	7 650 000	<b>7 650 000</b>	1 279 000	8 929 000	<b>125 761</b>
<b>4</b> Messepromenaden 8 54 m <sup>2</sup> 2005 7. etg 1 sov	25.04.2025	7 490 000	<b>7 560 000</b>	0	7 560 000	<b>140 000</b>
<b>5</b> Messepromenaden 10 52 m <sup>2</sup> 2005 5. etg 1 sov	07.03.2025	7 450 000	<b>7 450 000</b>	-	7 450 000	<b>143 269</b>

Her får du en flott og gjennomført 2-roms leilighet med en av områdets største private uteplasser. Balkongen på hele 44 kvm gir deg god plass til utemøblement, grill og flere hyggelige soner - perfekt for både rolige morgenstunder og sosiale sammenkomster.

Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst og har en luftig planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer, badet er pent flislagt med dusjhjørne og gulvvarme, og soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe. I tillegg har du en praktisk entré med bod, samt en 6 kvm kjellerbod og tilgang til sameiets store takterrasse.

Det medfølger garasje plass, som også kan omsettes. En av de bedre plassene, nærme heisen.

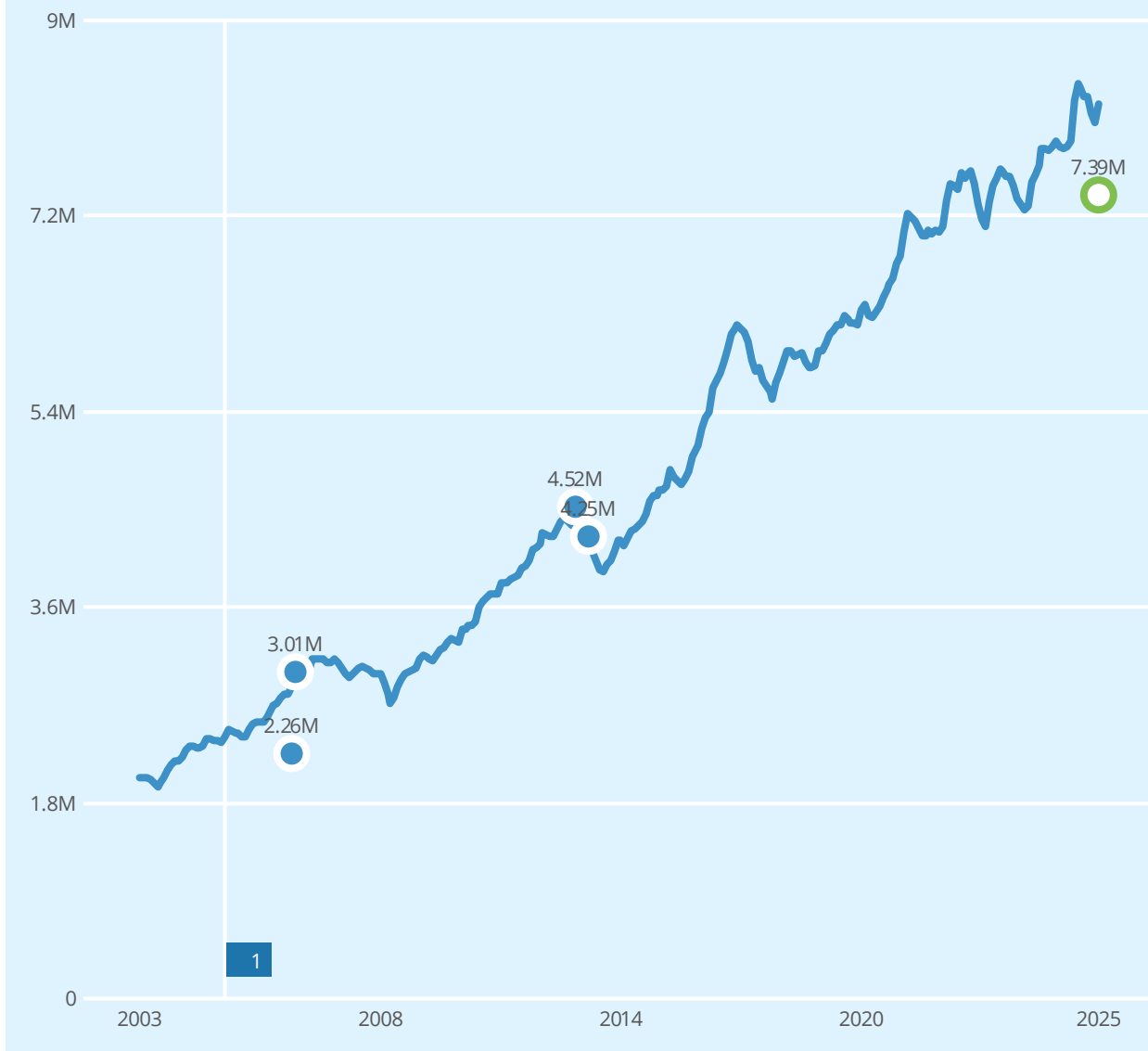
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

**1** Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS	
28.06.2013	08.08.2013	07.10.2013	4 250 000	4 250 000	-	4 250 000	<b>2</b>
27.03.2013	11.04.2013		3 790 000	4 520 000	-	4 520 000	
01.09.2006	11.09.2006	09.10.2006	2 690 000	3 010 000	-	3 010 000	
07.08.2006		07.08.2006	-	2 260 000	-	2 260 000	

**2**

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Ikke oppusset



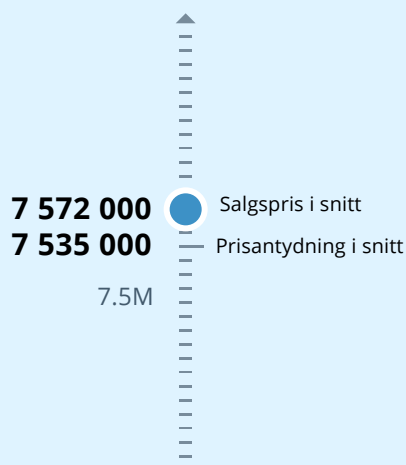
## Leiligheter til salgs i SJØLYST grunnkrets nå



Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**83**  
dager

## Leiligheter solgt i SJØLYST grunnkrets siste 3 mnd

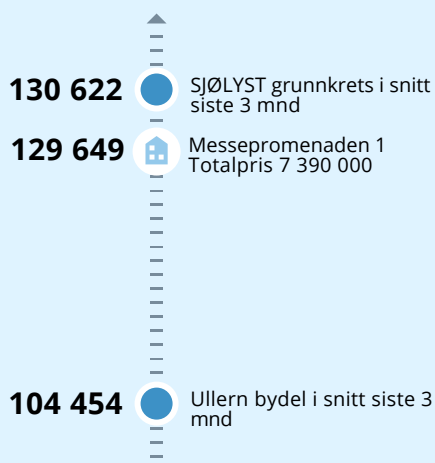


Solgt i snitt  
i løpet av

**15**  
dager

for 0.7% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser





**Leilighet**  
**Messepromenaden 1**  
**0279 Oslo**



[www.e3.no](http://www.e3.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
5	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
4	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Ole Herman Krefthing**

Dato: 18/08/2025

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

[takst@bvtm.no](mailto:takst@bvtm.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.

## 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 eiendom 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 eiendom.

### 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 hullboring 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 BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 642
Hjemmelshaver:	Sven Erik Olsen (død)
Seksjonsnummer:	53
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	823 m <sup>2</sup>
Kommune:	0301 - Oslo kommune

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Olsen
Befaringsdato:	18.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område som er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Øvrig område består i hovedsak av kontorbygg, samt kort gangavstand til Bygdøy med tilhørende rekreasjonsmuligheter.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 10 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Fasaden er i hovedsak i pusset utførelse, samt forekomster av plateslätte overflater. Vinduer med 2-lags glass.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighetens overflater er i hovedsak originale fra 2006 og fremstår som velholdt med hensyn til alderen. Høy slitasje på parketten i gangen bemerkes.

Badet er originalt fra 2006 og har blant annet en bemerkning vedrørende fallforhold på gulvet.

Et glassfelt i rekkverket har fått en sprekk og utskiftning anbefales. Terrassen som ikke er under tak har høyere slitasje enn øvrig flate og vedlikehold anbefales.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

## ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,52 m.

Port-telefon.

Heis.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.

Varmepumpe i stuen.

Varmekabler på badet.

Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert.

Balansert ventilasjon.

Automatiske sikringer.

Stoppekraner er montert over himlingen på badet.

Felles varmtvann.

## DOKUMENTKONTROLL:

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

[www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

Informasjon fra oppdragsgivere, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.

Tak: Malte slette overflater. Platehimling på badet.

Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge oppdragsgiver:

2021: Montering av varmpumpen i stuen.

## FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	0	6	0	0	0	0
5. etasje	59	0	0	44	57	2
SUM BYGNING	59	6	0	44	57	2
SUM BRA	65					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Stue, kjøkken, gang, bod, bad og et soverom.

**BRA-e:**

Kjellerbod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "6510": 6,0 kvm.

Terrasse: Ca 43,9 kvm.

Oppdragsgiver opplyser at garasjeplass nr 502 kan kjøpes sammen med leiligheten. Henviser til megler for mer informasjon. Mulighet for lader til el-bil. Garasjeplassen er i et felles lukket garasjeanlegg med adkomst via en internt heis.

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:

- Stue/kjøkken: 10 mm internt.
- Soverom: 6 mm internt.
- Gang: Mindre enn 5 mm internt.

TG 1 settes da lokale og totale avvik er innenfor toleransekravene som er satt iht NS3600.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

---

## FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er et dødsbo og oppdragsgiver har ikke bodd i leiligheten. Dette medfører at oppdragsgiveren ikke nødvendigvis kjenner til feil og mangler som kan forekomme i leiligheten og som kan ha betydning for rapporten.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Fredrik Olsen / Margareth Olsen.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Herman Krefting**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

18/08/2025



Ole Herman Krefting

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2006 med flislagte vegger og plateslått himling.  
Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.  
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Fuktskader i nedre del av dørlistene rundt baderomsdøren.

Mekanisk avtrekk via et felles anlegg. Luftespalten for tilluft under dørbildet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte baderomsgulv med varmekabler.  
Sprekkdannelse i en flis ved sluket ble observert.  
Generell bruksslitasje må forventes.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:100 og 1:50. Øvrig gulv har et fallforhold i retning av dusjen, men er slakere enn 1:100.  
Fallforholdet skal iht TEK-97 være 1:50 i en omkrets på 80 cm rundt sluket.  
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til ca 22mm og er under dagens krav på 25 mm.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er originalt fra 2006.

Synlig klemring i sluket, men membranen er tildekket av konstruksjonen og var ikke synlig.

Generell FDV-dokumentasjon foreligger i en beboerperm fra 2006.

Hulltagning ble ikke utført da badet er en prefabrikkert baderskabin og er dermed unntatt denne bestemmelsen.

Fuktsøk på relevante områder avga ingen unormale fuktverdier.

**Merknader:** Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter.

Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX).

Ventilator med kontinuerlig avtrekk.

Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.

Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

**Merknader:** Jevnt over normal slitasje på kjøkkenets overflater med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes.

Merk at innredningen og hvitevarene begynner få høy alder.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Parketten i gangen har stedvis høy slitasje og utskiftning av parketten kan være nødvendig hvis skadene er for dype til at de kan slipes vekk.

Varmepumpen ble montert opp i 2021 i følge oppdragsgiver. Avrenning for kondensvann er etablert ved siden av balkongdøren og dette kan medføre isdannelse på vinterstid og regelmessig ettersyn.

Service på varmepumper bør utføres ca hvert 2. år.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2005.

Balkongdør med 2-lags glass fra 2005.

Inngangsdør med B-30/40db brann- og lydklassifisering.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

**Merknader:** Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

## 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 påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Terrasse med adkomst fra stuen.

Overflatene er kledd med impregnerte terrassebord. Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje, men områdene hvor det ikke er tak over terrassen har høyere slitasje og et behov for vedlikehold.

Underliggende tekking er ikke synlig eller tilgjengelig for besiktelse.

Rekkverket ble målt til 102-103cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht datidens krav. Det ble observert en sprekk i et glassfelt mot vest.

**Merknader:** Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 120 cm hvis avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) og fordelerstammene er montert i et fordelerskap over himlingen på badet.

Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Lekkasjevann fra rør-i-rør-anlegget vil synliggjøres på badet, men det anbefales at det lages små hull i fronten til fordelerskapet slik at lekkasjevannet lettere kan renne ut på badet.

Kursene i fordelerskapet er ikke merket.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befæringsdatoen.

Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befæringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget systerne på badet. Det er ikke en drens-spalte i underkant av toalett-skålen for synliggjøring av lekkasjevann og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det synliggjøres på badet. Dokumentasjon på tilstrekkelig løsning må fremvises for å kunne lukke avviket.

### Merknader:

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

### Merknader:

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten baseres på en balansert ventilasjon og med et avtrekk på badet og på kjøkkenet, samt mekanisk tilluft i øvrige rom.

Leiligheten har ikke et eget aggregat og denne ble dermed ikke besiktiget.

---

**Merknader:****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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Det ble fremvist en samsvarserklæring fra 2006 som dekker hele leiligheten, med unntak av badet(prefabrikkert), og en samsvarserklæring fra 2012. Det henvises til disse samsvarserklæringene for utfyllende informasjon om hva som er dekket.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere på enkelte av kursene. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Oppdragsgiver har ikke kjennskap til boligen og har ikke kunnskap om sikringene ofte løses ut eller om det har oppstått brann, branntilløp eller varmgang på et tidligere tidspunkt.

El-tilsyn ble utført sist i 2010 og bekreftelse på avsluttet tilsyn foreligger.

---

**Merknader:** Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger 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:**

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet.

Det ble fremvist en beboerperm fra 2006 med tilhørende FDV-dokumentasjon, samt en samsvarserklæring for el-anlegget.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:100 og 1:50. Øvrig gulv har et fallforhold i retning av dusjen, men slakere enn 1:100.

Fallforholdet skal iht TEK-97 være 1:50 i en omkrets på 80 cm rundt sluket.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til ca 22mm og er under dagens krav på 25 mm.

Sprekkdannelse i en flis ved sluket ble observert.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Terrassebordene som ikke er under tak har høyere slitasje enn øvrig flate og har et behov for vedlikehold/utskiftning.

Det ble observert en sprekk i et glassfelt mot vest. Utskiftning anbefales for å sikre at glasset har en tilstrekkelig styrke til å kunne ta i mot et fall.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Det er ikke en dreusspalte i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det synliggjøres på badet. Dokumentasjon på tilstrekkelig løsning må fremvises for å kunne lukke avviket.

Kursene i fordelskapet er ikke merket.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.

159250566

Selger 1 navn

Fredrik Olsen

Gateadresse

Messepromenaden 1

Poststed

Oslo

Postnr

0279

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Sven Erik olsen

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Document reference: 159250566

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Olsen	09fc33f62cef61eb1889a6 4448880785de8e8c6b	14.08.2025 14:29:55 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS  
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Viktor Wiese  
Postboks 84, 0212 OSLO  
E-post: Viktor.wiese@privatmegleren.no

Deres ref.: 159-25-0566 . Vår ref.: 5634-1-53

Dato: 13.08.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sjølystgården Boligsameie  
Organisasjonsnr: 990507589  
Seksjonseier: Olsen (bo), Sven Erik  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 53  
Adresse: Messepromenaden 1, 0279 OSLO  
Seksjonsnummer: 53  
Gnr. 3  
Bnr. 642

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesning av radiatorvarme. Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene. Dette avregnes en gang i året.

Garasje og utomhusområde er organisert i egne driftsselskaper. De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien. Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prislister til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen. Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo. Selskapet innførte november 2010 flyttegebyr på kr 2000,- + fakturaomkostninger kr 94,-. Gebyret kreves inn både ved utleie og salg. Ved salg er det selger som belastes gebyret, og faktura sendes direkte til vedkommende. Skriv vedr. gebyret ligger bak trivselsreglene. Forretningsfører v/ Forvaltningskonsulent, oef@obos.no er ansvarlig for systemnøkkelbestilling. Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 593,08,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	258,16	
Fjernvarme	774,47	
Felleskostnader	3 091,20	
Internett	469,25	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	532,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	26 425,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: [gine.kronberg@obos.no](mailto:gine.kronberg@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjersti Tunheim Pedersen, e-post: [sjolystgarden@styrerommet.no](mailto:sjolystgarden@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

# TRIVSELSREGLER

for

## Sjølystgården Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19.03.2007

### 1. Innledning

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

### 2. Formål

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og nabolaget vårt.

### 3. Bruk av egen eierseksjon

Det bør være ro mellom kl. 23:00 og kl 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Det er tillatt å holde hund under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden skal ikke foregå på lekeplasser, i sandkasser, utenfor inngangspartier eller innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes, og kastes i søppelnedkastet. Hunder skal ikke løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på de andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. For øvrig gjelder Lov om hundehold. Forholdet gjelder også katt.

### 4. Terrasse og fasade

For å bevare en enhetlig fasade slik arkitektene har tiltenkt det, kan rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargene ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkeverket skal ikke dekkes med duk, som et alternativ kan planter og potter brukes dersom man ønsker skjerming. Det vil på sameiemøte bli besluttet hvilken type solskjerming som sameiet skal bruke.

Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt. Sameiet er tilknyttet kabel-TV.

### 5. Grilling

Elektriske griller og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Grill med trekull er ikke tillatt p.g.a. brannfaren.

Vær bevisst på at terrassen er vårt "ansikt utad."

### 6. Hovedinnganger, trapper og oppganger

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer er det hver enkelt ansvar å trekke døren i lås. Dette gjelder også alle fellesdører, selv ved korte fravær.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i separate oppstillingsplasser og boder i U1 eller på beboers egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og søppel som er til hinder for felles renhold og trivsel i trappeoppgangene/private slusene skal ikke benyttes. Eventuell utsmykning utenfor egen inngangsdør kan kun skje etter overensstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter og gjøres for sameierens egen regning og risiko.

### **7. Bodene**

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

### **8. Garasje og parkering**

Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Det er foreløpig ikke planlagt gjesteparkering. Gjester må derfor parkere på avgiftsbelagte plasser i området.

### **9. Avfallshåndtering**

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukens diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Det er satt opp glass/papir/papp container ved kommunenes miljøstasjoner i Skabos vei.

### **10. Plener**

Bruk av plenen som snarveier skal unngås. Hundeeiere bør unngå å benytte fellesarealene våre som plener og blomsterbed som hundetoalett.

Alle bes hjelpe til med og holde våre omgivelser pene og ryddige, og etterlate fellesområder slik du selv ønsker å finne det.

Sjølystgården boligsameie  
v/styret

### *Til seksjonseierne i Sjølystgården boligsameie*

#### **Innføringen av flyttegebyret**

Som tidligere meddelt på sameiermøte har styret vedtatt innføring av et flyttegebyr på **kr 4 000,-** ved **skifte av husstand/beboere** i seksjon i boligsameiet. Seksjonseier er forpliktet til å betale flyttegebyret, som fastsettes årlig av styret. Gebyret påløper hver gang en husstand flytter inn i seksjonen. Dette gjelder for hver innflytting, enten det er leietakere eller eiere. Den som til enhver tid eier seksjonen når innflyttingen skjer, er forpliktet til å betale flyttegebyret. Ved salg belastes selgende seksjonseier for beløpet.

Dette gebyret har ikke betydning for den enkeltes ansvar for skadegjørende handlinger som medfører erstatningsansvar. Styret tar derfor forbehold om å fremsette krav om at kostnader for slike handlinger dekkes direkte av seksjonseier, i tillegg til flyttegebyret.

Dette gebyr må ikke forveksles med forretningsførers eierskiftegebyr.

Bakgrunnen for gebyret er den ekstraordinært store slitasje, skade, forsøpling samt styreadministrasjon som sameiets fellesarealer påføres ved hvert husstandsskifte grunnet ut- og innflytting. Flyttegebyret vil i fremtiden også dekke sameiets kostnader knyttet til skilting av postkasser og endring av ringetablåer ved inngangspartiene. Slik skilting og endring vil ikke bli foretatt før gebyr er innbetalt. Irregulær skilting ved papirlapper og lignende gir rett til fjerning fra styrets side.

Seksjonseier pålegges følgende:

1. Navn og kontaktinformasjon om nye leietagere/eiere **etter 30.11.2010** sendes sameiets forretningsfører: **OBOS Eiendomsforvaltning v/5634 Sjølystgården boligsameie, PB 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo.**
2. Postkasseskilt og opplysninger om hva som skal stå på ringeklokkene bestilles ved e-post til **sjolystgaarden@gmail.com** eller til styrets postkasse i Messepromenaden 3 i god tid før nye leietagere/eiere flytter inn.

Med hilsen  
Styret i Sjølystgården boligsameie  
v/styreleder Hans P. Bjerring  
[hpb@ovf.no](mailto:hpb@ovf.no)

Vedlegg:  
Ut- og innflyttingsinstruks

## Ut- og innflyttingsinstruks Sjølystgården boligsameie

**Seksjonseierne** i Sjølystgården boligsameie skal informere om følgende ved ut- og innflyttinger:

***Til nye leietagere/eiere skal informeres:***

1. Flytting av møbler og annet inventar skal skje **via garasje i etasje U2** med innkjøring fra Karenslyst Allè og ved hjelp av byggets heis. Er flyttebilen for stor til å komme ned i garasjen, må det benyttes traller for å transportere inventaret fra flyttebilen og ned til U2. Sameiet disponerer tralle. Den står vanligvis parkert i garasjeanlegget eller i gangene inn fra garasjen.
2. **Trappene skal ikke benyttes til flytting av større inventar.** Dersom gjenstandene er for store for heisene, må utvendig lift brukes. De vanlige flyttebyråene disponerer lift.
3. **Heisdørene må ikke sperres**, da heisen i så fall stopper. For å holde dørene åpne i forbindelse med inn- og utlasting, må det benyttes **egne nøkler som utlånes ved henvendelse til styret**, se oppslag over styrets medlemmer i inngangspartiene.
4. Seksjonseier/utleier pålegges å informere nye eiere/leietagere om hvor seksjonens boder er – både kjellerboder og sykkelboder. Under ingen omstendighet skal sykler settes i inngangene eller transporteres til leilighetene via trappene eller heisene.
5. Seksjonseier/utleier pålegges å be nye eiere/leietagere vise stor forsiktighet ved inn- og utflyttinger for å unngå skader på fellesarealene. Ved skader utover normal slitasje tas forbehold om at seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for kostnadene.

***Til styret via [sjolystgaarden@gmail.com](mailto:sjolystgaarden@gmail.com) eller styrets postkasse i Messepromenaden 3 før det foretas innflytting av nye beboere/eiere skal informeres:***

1. Navn og annen kontaktinformasjon på de nye beboerne.
2. Nummer på leiligheten og navn som skal stå på ringetablået ved inngangsdør.
3. Navnene som skal stå på postkasseskiltene.

***Styret for Sjølystgården Boligsameie, 4.11.2010***

# VEDTEKTER

for

Sjølystgården boligsameie, org. nr. 990 507 589

*Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.06.2006.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sjølystgården boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. juni 2006.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 642 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

### 1-4 Medeierskap

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie, gnr. 3, bnr. 417 og Sjølyststranda Garasjesameie, gnr. 303 bnr. 2 sammen med de øvrige eierseksjonssameiene på Sjølyststranda.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Ved flytting betales et flyttegebyr. Dette gjelder hele husstanden enten ved overdragelse eller utleie.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

(6) Sameiets rettigheter i Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) gir Sameiet bruksrett blant annet til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, enten i Sameiets egen eiendom, eller i Garasjesameiet.

Sameiets rettigheter i det underjordiske anlegget gir sameiet bruksrett bl.a. til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, enten i sameiets egen eiendom, eller i det underjordiske anlegget.

(7) Sjølyststranda Driftssameie (SDS) forvalter utomhusarealene i byggeprosjektet Sjølyststranda, gnr. 3 bnr. 417 i Oslo og miljølokket over E 18. SDS er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendom. Eierseksjonssameiene på Sjølyststranda eier en andel av nevnte eiendom ved overtakelse av hjemmel til en forholdsmessig andel av eiendommen (tingsrettslig sameie).

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

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

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

### **4. Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiener, parabolantener og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Drift AS, men driftsselskapet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsselskapets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

(8) Sameiere som har fått tildelt bod i driftsselskapets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(9) Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

(10) Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjenning.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av SDS' kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene og miljøløkket og SGS' drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(5) Alle kostnader som følger av Sameiets forpliktelser i forhold til SDS og SGS, herunder kostnader forbundet med bruksrett til boder, utgjør en del av Sameiets felleskostnader. Sameiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i SGS' anlegg, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er).

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

### **8-7 Sameiets eierinteresser i SDS og SGS**

Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal et styre- eller varamedlem representere Sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie. Herunder avgi stemme på vegne av Sameiet på disse selskapers årsmøter og eventuelt delta i disse selskapers styrer.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

#### **11-4 Generelle plikter**

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

**VEDTEKTER  
FOR  
SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE**  
Vedtatt på ordinært sameiermøte 14.05.2019  
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13.12.2007.  
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 19.11.2008.  
Sist endret på ordinært sameiermøte 14.05.2019

Gnr. 303 bnr.2, i Oslo kommune

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Sjølyststranda Garasjesameie.

**§ 2  
Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr 303 bnr 2 i Oslo som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder og tekniske rom.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7 sameiere med en sameieandel og sameiebrøk som fordeler seg som følger:

<b>Sameiere</b>	<b>Eiendom</b>	<b>Bygg</b>	<b>Sameierbrøk</b>
1. Bestumkilen Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 640	A4	2038/18805
2. Karenslyst Plass Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 643	A7	4238/18805
3. Sjølystgården Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 642	A6	1827/18805
4. Sjølystpromenaden Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 641	A5	2078/18805
5. Skøyentorget Eierseksjonssameie,	gnr. 3, bnr. 638	A1	3277/18805
6. Hoffselva Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 639	A3	2344/18805
7. Sjølyststranda Parkering AS,	org. nr: 986.662.774		3003/18805

Skøyentorget borettslag eier en samleseksjon bolig i Skøyentorget Eierseksjonssameie og er indirekte representert i garasjesameiet gjennom styret i sitt eierseksjonssameie.

**§ 3  
Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen som ligger over eiendommen innenfor området Sjølyststranda til beste for eierne av sameiet.

Drift av anlegg som betjener bebyggelsen, ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.

**§ 4  
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr §§ 6-8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 14.

## **§ 5**

### **Rettslige disposisjoner over sameieandel**

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter og sammen med den samlede bebyggelse som arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre. Dersom disposisjonen krever vedtak av sameiermøtet, må slikt vedtak foreligge før disposisjonen er gyldig. Begrensningene i den rettslige råderett fastsatt i denne paragraf gjelder ikke for Sjølyststranda Parkering AS, jf § 7 nr 1.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 7 nr 1.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## **§ 6**

**Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)**

Eiendommen har pr 1. juni 2007 590 p-plasser for bil og 37 p-plasser for motorsykkel. De som har ervervet bruksrett til disse p-plassene, og som ikke er sameiere iht. § 2, skal få tinglyst sin bruksrett.

### 1. P-plasser knyttet til boliger

Ved tinglysning knyttes bruksretten til en eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere iht § 2. Den tinglyste bruksrett følger dermed med ved eierskifte av eierseksjon eller borettslagsandel i boligselskap som nevnt.

### 3. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Næring AS, org.nr. 911 807 106

Sjølyststranda Næring AS får tinglyst bruksrett til et nærmere bestemt antall p-plasser.

### 4. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Parkering AS (heretter:SPAS)

Samtlige p-plasser i eiendommen som det ikke blir tinglyst bruksrett til iht pkt. 1-3 ovenfor, disponeres eksklusivt av Sjølyststranda Parkering AS .

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på de nevnte rettighetshavere slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

## § 7

### Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

#### 1. Salg og annet eierskifte

##### a) P-plasser knyttet til boliger

Tinglyst bruksrett til p-plass kan ikke overføres til andre enn boligselskapene som er sameiere iht § 2 eller til eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av disse boligselskapene. Slikt eierskifte er ikke gyldig, og kan ikke tinglyses, uten at det først foreligger godkjenning fra sameiets styre. Styret står fritt mht å nekte eierskifte.

Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte av slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført.

Dersom det gjennomføres eierskifte av eierseksjon/borettslagsandel uten at tilhørende bruksrett til p-plass overdras samtidig, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende bruksrett til p-plass selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper til bruksretten som er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere, jf § 2.

##### b) P-plasser som tilhører SPAS og Sjølyststranda Næring AS

SPAS kan likevel selge eller overføre sine p-plasser enkeltvis eller samlet. SPAS har herunder rett til å tinglyse bruksretter til p-plass til fordel for dem som erverver slik bruksrett fra SPAS. SPAS har også rett til å utstede og tinglyse skjøte for hver bruksrett til p-plass som blir solgt.

Dersom SPAS ønsker å selge parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere på Sjølyststranda, gis SGS fortrinnsrett til kjøp av plassene samlet til markedspris. Dette gjelder kun ved førstegangs overdragelse.

SPAS er også berettiget til å selge bruksrettighetene til p-plassene, tinglyse disse rettighetene til fordel for kjøperne, for deretter å utstede og tinglyse skjøte for hele eller deler av sin eierandel til fordel for de øvrige sameierene iht § 2. Slik overskjøting skal i så fall gjennomføres vederlagsfritt for de øvrige sameierene, og med tilnærmet lik eierandel på hver.

For Sjølyststranda Næring AS, og for evt. senere rettighetshavere til p-plassene som tilhører Sjølyststranda Næring AS, gjelder begrensningene mht salg/eierskifte i § 7 nr 1 a) tilsvarende. Dersom ingen kjøpeberettiget iht § 7 nr 1 a) er interessert i å kjøpe p-plassen(e), kan p-plassen(e) selges til andre forutsatt at styret gir sitt samtykke.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS skal primært benytte den ytre del av 2U for sitt bruk.

#### 2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av Styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk at fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS, som disponerer p-plasser uten at p-plassene er knyttet til en bolig på Sjølyststranda, kan leie ut sine p-plasser til andre enn beboere på Sjølyststranda uten de begrensninger som følger av § 7 nr 2.

### 3. HC-plasser – omfordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagandel i et av boligselskapene på Sjølyststranda, jf § 2, og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

### 4. Strøm/ladeplasser for elbiler

Beboer som eier bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget(U1 og U2), har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i SGS.

Det er mulig for den som har bruksrett til garasjeplass å sette opp ladepunkt til elbil på sin garasjeplass. Installasjon skal skje via styret. Ansvar for og utgiftene til installasjon og drift, inklusive strøm- og nettleie av ladepunktet, bekostes av den som har bruksrett til plassen. Det må inngås en kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet.

Styret i SGS er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## **§ 8 Boder**

Eiendommen har 225 boder. Bruksrett til bodene er i bruksplanen, Vedlegg 1, fordelt mellom sameierene.

Eventuelle boder som iht Vedlegg 1 ikke er tildelt noen, disponeres av SPAS, som har rett til å selge og tinglyse bruksrett til slike boder.

Bestemmelsen i § 7 nr 1 om eierskifte av p-plass med bod i bakkant gjelder tilsvarende for eierskifte av bod, dvs at bod og p-plass skal disponeres av samme rettighetshaver, og offentlige krav om bod skal etter eierskiftet være oppfylt for den bolig som avgir bruksretten til boden.

## § 9

### Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 10

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

## § 11

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Så lenge SPAS er sameier, jf. § 2, kan ikke vedtektene endres uten SPAS' samtykke.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
- 3) endring av denne bestemmelse

Dersom SPAS overfører hele eller deler av sin eierandel, plikter Sameiet å endre og tilpasse vedtektene til de nye eierforholdene bl.a. ved at eierbrøken i § 2 endres. Vedtektsendring som følge av slik endring i eierforholdene vedtas med simpelt flertall selv om endringen indirekte får konsekvenser for fordelingen av felleskostnadene. SPAS' overføring av hele eller deler av sin eierandel er gyldig selv om Sameiet ikke endrer vedtektene iht denne bestemmelsen.

Sameiet kan ikke vedta å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen uten tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

## **§ 12 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Styrets medlemmer skal velges som følger:

Alle sameiere iht. § 2 velger hver ett styremedlem. Sameierene plikter ikke å velge styremedlem så fremt minst 3 av de øvrige sameierene har valgt et styremedlem for den aktuelle perioden.

Styrets leder og styremedlemmer velges for 1 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for boligselskapene som er sameiere iht § 2.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan

ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### § 13

#### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold. .

### § 14

#### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

### § 15

#### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Innehaver av bruksrett til bod plikter for egen regning å vedlikeholde egne boder, herunder vedlikehold og utskifting av dør og lås til bodene.

Ved felles rengjøring av garasjelegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme pålegg relatert til renhold fra styret. Unnlattelse av å etterkomme vedtekter og pålegg kan føre til borttauing på eiers regning og risiko.

### § 16

#### **Felleskostnader**

Felleskostnader skal fordeles på dem som har bruksrett til p-plasser og sameierene etter følgende **kostnadsfordelingsbrøk**:

Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4	623 / 46.765	1,51 %
Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7	1.360 / 46.765	2,92 %

Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6	544 / 46.765	1,16 %
Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5	748 / 46.765	1,60 %
Skøyentorget eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1	623 / 46.765	1,33 %
Høffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3	842 / 46.765	1,80 %
Rettighetshavere til p-plasser (70,935*589 plasser)		41.781 / 46.765	89,34 %
Rettighetshavere til MC-plasser (17,729*9 plasser)		160 / 46.765	0,34 %

1,39 %

Ved fastsettelsen av kostnadsfordelingsbrøken er felles kjøre- og adkomstarealer fordelt med en like stor andel pr kvadratmeter på parkeringsarealet og arealet til boder og tekniske rom. Parkeringsarealene (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer) er vektet 3 ganger høyere enn arealet til boder og tekniske rom (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer).

Sjølyststranda Parkering AS disponerer ikke arealer til boder og tekniske rom, og betaler derfor felleskostnader kun på grunnlag av de parkeringsarealene (inkludert sin andel felles kjøre- og adkomstarealer) som selskapet disponerer.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- eiendomsforsikring, jf § 19,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- vaktmesterrrom,
- renhold av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Felleskostnadene som iht kostnadsfordelingsbrøken skal betales av rettighetshavere til p-plasser, skal fordeles med et likt beløp pr p-plass. Det samme gjelder for kostnadene som skal fordeles på MC-plassene. Den som enten på grunnlag av vedtektsbestemmelse eller tinglyst erklæring, er rettighetshaver til p-plass og/eller MC-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshaver med tinglyst bruksrett er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst erklæring med ny rettighetshaver.

Dette utgjør  $(41.781 / 589) \approx 70,9 / 46.765$  for hver p-plass for bil og  $(160 / 9) \approx 17,7 / 46.765$  for hver p-plass for MC.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel eller bruksrett til parkeringsplass er overlevert til sameier eller rettighetshaver.

## § 17

### Betaling av felleskostnader

Styret kan bestemme at både den enkelte sameier og rettighetshavere til p-plass innen den 1. i hver måned forskuddsvis skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## **§ 18**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

## **§ 19**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.



Skatteetaten

Dato  
14.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 3            Bnr 642            Fnr 0            Snr 53

### Eiendommens adresse:

Messepromenaden 1, 0279 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 530 157
Som sekundærbolig:	kr 6 120 628

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5634

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

## Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Styrerommet U2 garasjen.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med vedlegg.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Høy prisøkning i årene 2023-2024 har medført at verdien på honoraret har sunket. Dagens styre har sittet i flere år, og vi må påregne å rekruttere nye styremedlemmer. Vi ønsker at dette skal være en attraktiv posisjon.

Styret foreslår at styrehonoraret økes fra 140,000 kroner til 160,000 kroner. Dette vil da bli 1,951 kroner per enhet, en økning på 244 kroner per år per enhet. Dette er godt innenfor snittsummene som OBOS har funnet i sine undersøkelser fra 2023. Undersøkelsen fra 2023 som er basert på en gjennomgang av 83,744 boligselskaper, viser følgende:

- Store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1,100 og 2,500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret.
- Omtrent ti prosent ligger på 3,100 kroner eller mer.

· Snittet ligger høyere i Oslo enn i resten av landet.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøte

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Velges på årsmøte

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid

Styrets oppgaver : Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført flere tilbudsprosesser, vedlikehold og oppgraderinger. Dette er ofte tids og arbeidskrevende prosesser for å sikre sammenlignbare tilbud, riktig kvalitet og pris. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

## STØRRE OPPGAVER 2024/2025.

### Nødlys anlegg

Sommer 2024 ble nødlysanlegget i Sjølystgården skiftet ut, da det var komponenter som ikke lenger kunne skaffes og vi hadde fått anmerkninger på årlig kontroll. Dette ble gjennomført av Elektrikergruppen etter en tilbudsrunde med 3 aktører. Nytt anlegg ble godkjent uten anmerkninger.

### Wifi

Sjølystgården har nå fleksibel wifi inkludert i husleien fra 01.01.2025. Etter tilbudsrunde med 5 aktører valgte styret å inngå avtale med Telenor. De hadde best pris i forhold til tjeneste og fleksibilitet. Prisen på wifi er egen post på felleskostnadene.

### Gulv på takterrassene

Det er blitt slitasje pga av vær og alder på gulvet på takterrassene. Gjennomførte tilbudsrunde med to aktører i 2024, men valgte å utsette dette til 2025. Er nå i ny tilbudsfasen og gulvet er planlagt skiftet 1. halvår 2025.

### Lamper i trappeløp og bodarealer.

Det finnes ikke lenger pærer (halogen) til disse lampene og alt må skiftes til LED. Overgang til LED vil også redusere strømkostnadene med ca. 35-40% samt utgiftene til pærer da LED har mye lenger levetid enn halogenpærer. Styret er nå i tilbudsfasen og dette skal gjennomføres i 2025.

## ANNET

### Fjernvarme

Fra januar 2023 ble forbruk pr radiator i alle seksjoner målt. Alle seksjoner blir årlig avregnet for reelt forbruk av radiatorvarme. Avregning for 2024 viste noe nedgang i totalforbruk for sameiet, men vi ligger fremdeles over andre sameier på Sjølyst.

### Økonomi:

Sjølystgården boligsameie har god økonomi. Bygget er nå 19 år og vi vil måtte beregne økte kostnader til vedlikehold fremover. Styret bruker mye tid på å kvalitetssikre tilbud både med hensyn til pris og kvalitet

### Søppelhåndtering:

Et gjentakende problem at enkelte gjensetter søppel utenfor nedkastene og overlater til andre å rydde etter seg. Dette kan tiltrekke rotter og mus og er ikke akseptabelt. I tillegg har vi flere stopp av anlegget grunnet at man kaster pizzaesker eller andre for større ting i nedkastene. **Nedkast skal kun benyttes til ordinært restavfall og papir.** Ved nedkjørsel garasjen U1, Skaboes veg er det utplassert 2 containere slik at beboere kan kaste papp og kartonger der. I 2024 hadde Sjølyststranda Driftssameie helt unødvendige kostnader på ca. 160 000,- knyttet til slike stopp. Alle må ta ansvar og gi beskjed hvis man ser feilbruk eller gjensetting ved nedkastene.

## Boder

Styret har hatt gjennomgang av alle bodene til sameiet etter at en seksjonseier hadde fått sin bod «okkupert» og sammen med eierne er nå alle bodene merket med korrekt leilighetsnummer. Viktig at seksjonseiere har jevnlig tilsyn med sin bod.

## Beboer fest

Det ble gjennomført beboer fest i august i regi av styret. Festen var ment å bli holdt på takterrassen, men ble flyttet til Peleton på grunn av vær. Hyggelig samvær for de som hadde anledning til å delta.

## VIBBO:

Dette er vår kommunikasjonskanal. Dette vil gi en rask og effektiv kommunikasjon til seksjonseiere og beboere fremover og ber alle følge med når styret legger ut informasjon. Her vil dere også kunne finne praktisk informasjon om bygget og området. **Ber om at alle som leier ut sine leiligheter gir leietagerne tilgang til VIBBO,** pr nå er det få som har gjort dette og vi sliter må å få informert de som bor her og f. eks testing av brannalarm, vårcontainere etc. Dette vil forenkle sameietes kommunikasjon.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at a-konto beløp for radiatorvarme ble med i budsjettet, dette skulle kun vært i balansen.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 645 700.

### **Budsjett 2025**

Det er budsjettert med kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter skifte av gulv på takterrassene.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Innkreving for Tv/internett økte med 19,1% grunnet ny avtale med Telenor.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 225 372	3 016 158	4 050 000	3 658 615
Andre inntekter	3	8 147	6 147	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 233 519</b>	<b>3 022 305</b>	<b>4 050 000</b>	<b>3 658 615</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-17 625	-19 600	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-125 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-18 281	-18 281	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 119	-10 789	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-155 223	-147 615	-156 500	-164 000
Konsulenthonorar	7	-10 030	-17 225	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-712 563	-435 295	-535 000	-824 000
Forsikringer		-189 645	-156 700	-172 000	-206 000
Kommunale avgifter	9	-449 436	-370 833	-445 000	-530 500
Kostnader sameie	18	-607 383	-570 171	-725 000	-725 000
Energi/fyring	10	-393 370	-420 897	-1 250 000	-425 000
TV-anlegg/bredbånd		-382 588	-346 107	-378 000	-450 240
Andre driftskostnader	11	-174 564	-155 958	-161 000	-177 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 266 940</b>	<b>-2 792 495</b>	<b>-4 002 100</b>	<b>-3 681 740</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-33 421</b>	<b>229 810</b>	<b>47 900</b>	<b>-23 125</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	42 459	29 790	0	20 000
Finanskostnader	13	-45	-527	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>42 414</b>	<b>29 263</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 993</b>	<b>259 073</b>	<b>47 900</b>	<b>-3 125</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 993	552 632		

**SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	407 117	451 050
Andre varige driftsmidler	14	54 843	73 124
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>461 960</b>	<b>524 174</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 931	3 400
Forskuddsbetalte kostnader		0	188 174
Andre kortsiktige fordringer	15	580 903	0
Driftskonto OBOS-banken		974 957	904 193
Sparekonto OBOS-banken		756 383	730 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 317 174</b>	<b>1 825 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 779 134</b>	<b>2 349 942</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 107 660	2 098 667
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 107 660</b>	<b>2 098 667</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 061	31 502
Leverandørgjeld		397 855	90 996
Energiavregning	16	201 548	128 630
Annen kortsiktig gjeld	17	25 010	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>671 474</b>	<b>251 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 779 134</b>	<b>2 349 942</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	2 852 741	2 963 851

Oslo, 14.03.2025  
Styret i Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen/s/

Odd Michael Stavnes/s/

Svein J. Stovner Hoel/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 572 500
TV/Internett	378 240
Akonto vann	274 632
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 225 372</b>

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

Flyttegebyr	8 000
Regnskapskorrigeringer	147
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 147</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 640, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 119.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 030
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 030</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 457
Drift/vedlikehold VVS	-35 082
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-535 781
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 453
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-712 563</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-449 436
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-449 436</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-115 762
Fjernvarme	-274 179
Andre fyringskostnader	-3 429
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-393 370</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-152 908
Andre fremmede tjenester	-1 630
Trykksaker	-41
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 640
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-3 498
Velferdskostnader	-1 847
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-174 564</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	30 269
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	869
Andre renteinntekter	11 321
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 459</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld		-38
Andre rentekostnader		-7
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-45</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varmemålere, EcoGuard		
Tilgang 2022	91 405	
Avskrevet tidligere	-18 281	
Avskrevet i år	-18 281	
		54 843
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>54 843</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVINGER</b>		<b>-18 281</b>
-------------------------------	--	----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fakturaer som gjelder 2025		580 903
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>580 903</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-825 252
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>-825 252</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon		25 010
Fjernvarme		598 694
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>623 704</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>-201 548</b>
----------------------------	--	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Admingebyr fra OBOS som gjelder 2024		-25 010
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-25 010</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11,43 % av Sjølyststranda Driftssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld Sjølyststranda Driftssameie og utgjør kr 2 584 563

Selskapets andel i sameiet, kr 124 718,53, vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 611 864,31, og årsresultat, kr 99 687,84, er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Selskapet eier 9,72 % av Sjølyststranda Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sjølyststranda Garasjesameie og utgjør kr 268 178

Selskapets andel i sameiet, kr 282 398,56 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 213 066,37 og årsresultat kr 27 615,84 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 5634 Selskapsnavn: SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990507589

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Styrerrommet U2 garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Som møteleder ble Gine Kronberg i OBOS valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Gine Kronberg valgt og som protokollvitne ble Dag Erling Engberg valgt

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Høy prisøkning i årene 2023-2024 har medført at verdien på honoraret har sunket. Dagens styre har sittet i flere år, og vi må påregne å rekruttere nye styremedlemmer. Vi ønsker at dette skal være en attraktiv posisjon.

Styret foreslår at styrehonoraret økes fra 140,000 kroner til 160,000 kroner. Dette vil da bli 1,951 kroner per enhet, en økning på 244 kroner per år per enhet. Dette er godt innenfor snittsummene som OBOS har funnet i sine undersøkelser fra 2023. Undersøkelsen fra 2023 som er basert på en gjennomgang av 83,744 boligselskaper, viser følgende:

- Store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1,100 og 2,500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret.
- Omtrent ti prosent ligger på 3,100 kroner eller mer.
- Snittet ligger høyere i Oslo enn i resten av landet.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjersti Tunheim Pedersen

Følgende stilte til valg:

Kjersti Tunheim Pedersen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Svein Johan Hoel

Følgende stilte til valg:

Svein Johan Hoel

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Michael Stavnes

Følgende stilte til valg:

Odd Michael Stavnes

**Varamedlem (2 år)**

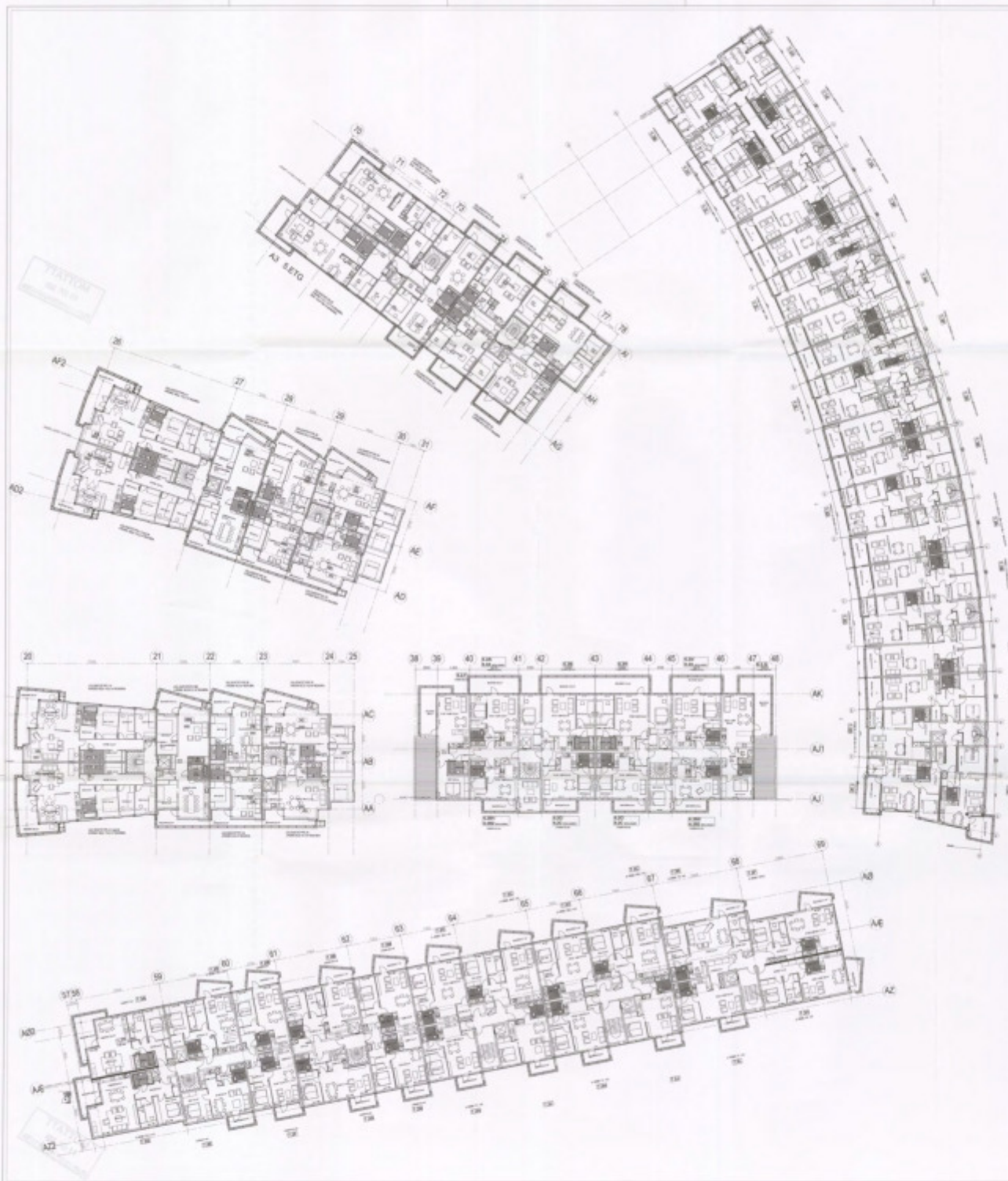
Følgende ble valgt:

Ada Kathrine Svartnes

Følgende stilte til valg:

Ada Kathrine Svartnes





1	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

SJØLYSTSTRANDA BOLIGER

RAMMESØKNAD

A-A0-1-0050 C 08



**SJØLYSTSTRANDA**

ARKITEKT OG INGENIØR

LPO 40 Arkitekt AS

TECHNO CONSULT

ITECH AS

E-211

OVERSIKTSPLAN

PLAN 5

1418	08.06.2012	BK	1:200
A-A0-1-0050			C 08



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

LPO Arkitekter AS  
Postboks 7033 Majorstuen  
0306 OSLO

**KOPI**

Dato: 09.08.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

**FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerkåringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

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

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

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

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

**Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.**



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

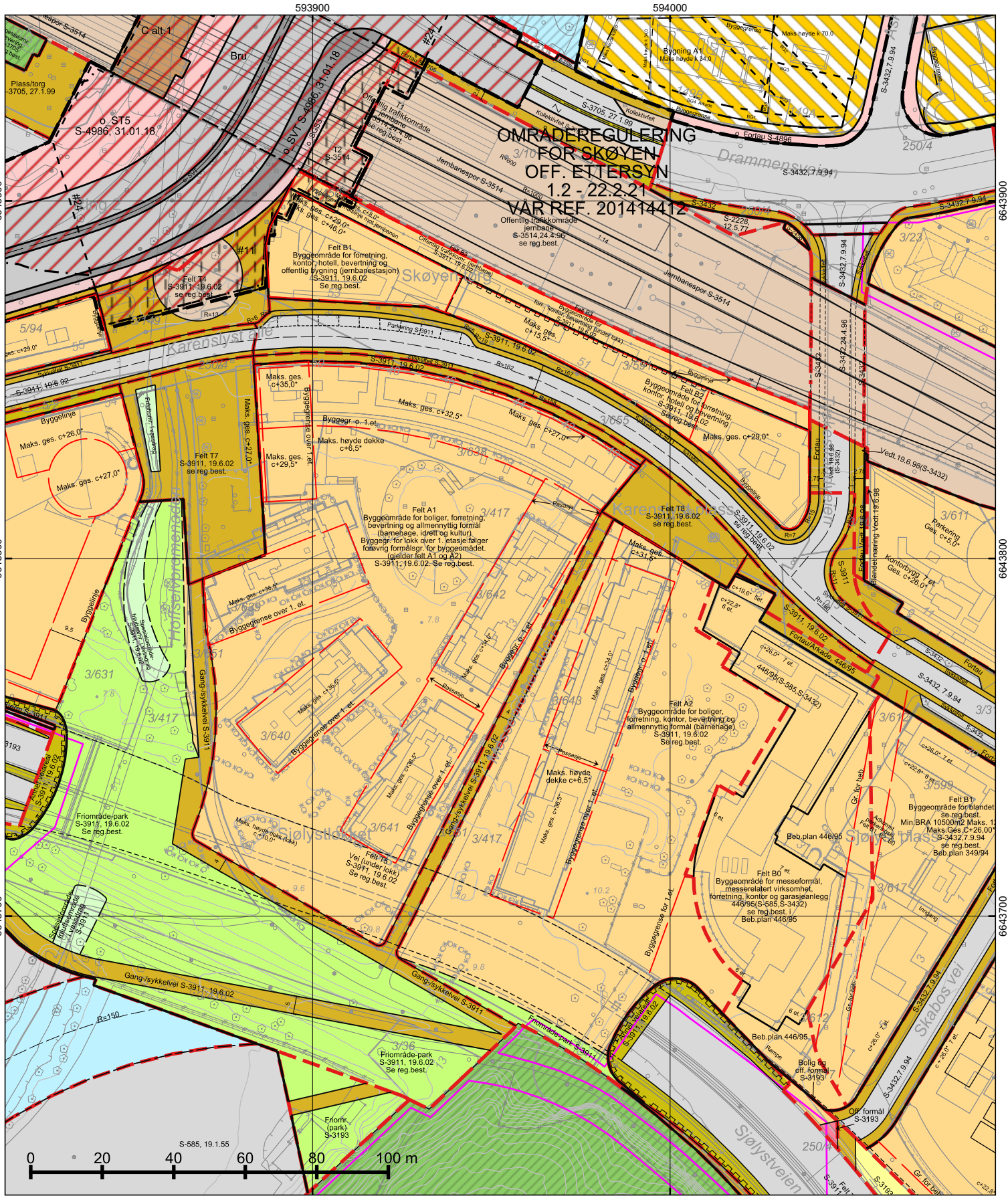
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Vest

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:*

*Nina Marie Fjose - Saksbehandler  
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse*

Kopi til:  
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.08.2025  
 Bruker: lks  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 329918/ 86516939	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
Adresse: MESSEPROMENADEN 1	Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/642	

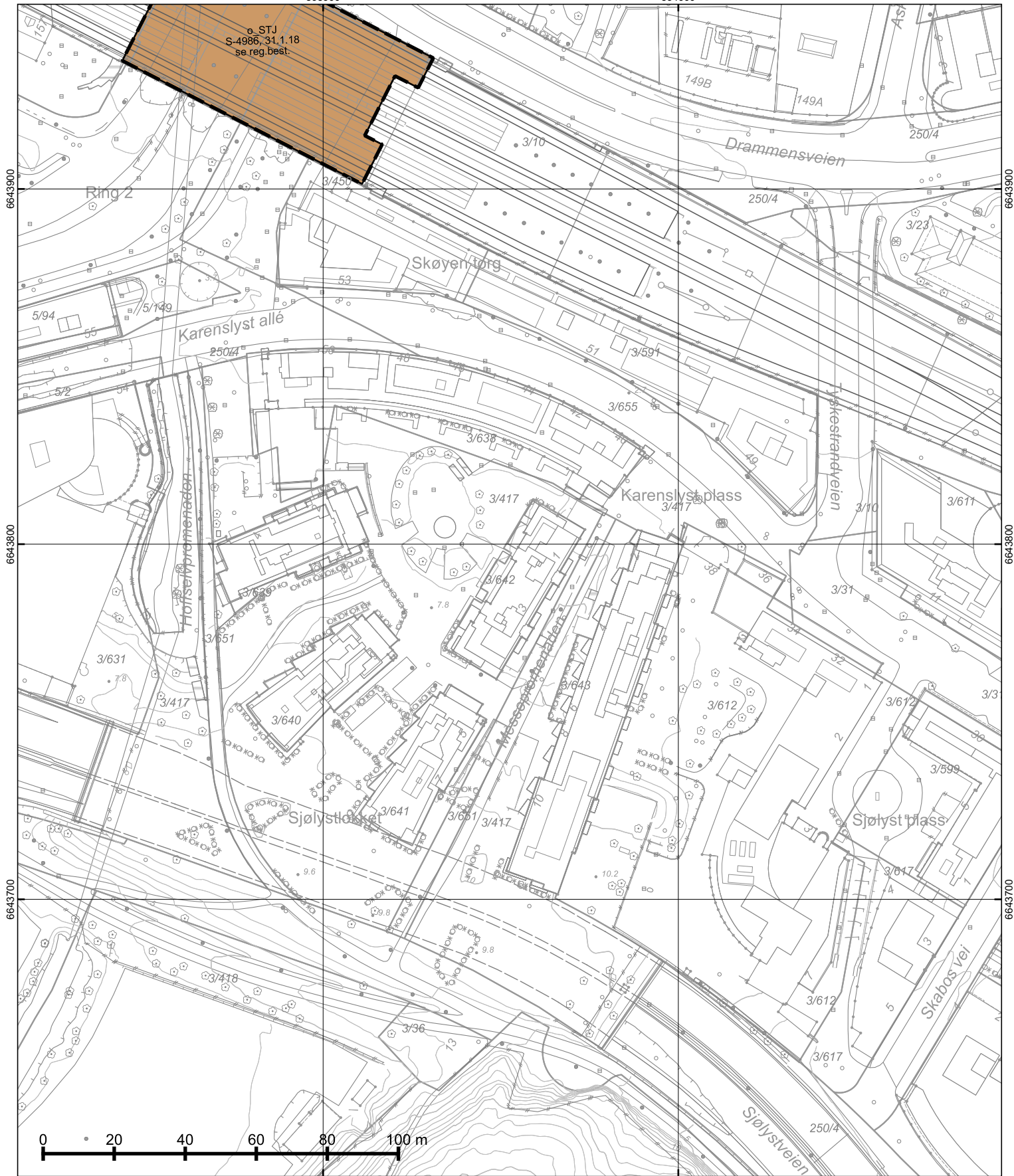
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

593900

594000

o STJ  
S-4986, 31.1.18  
se reg.best.



593900

594000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 13.08.2025  
Bruker: lks  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

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

Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329918/ 86516939

Adresse: MESSEPROMENADEN 1

Gnr/Bnr: 3/642

Deres ref.: 40067/

WM120\_43\_3004126

Kommentar:

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

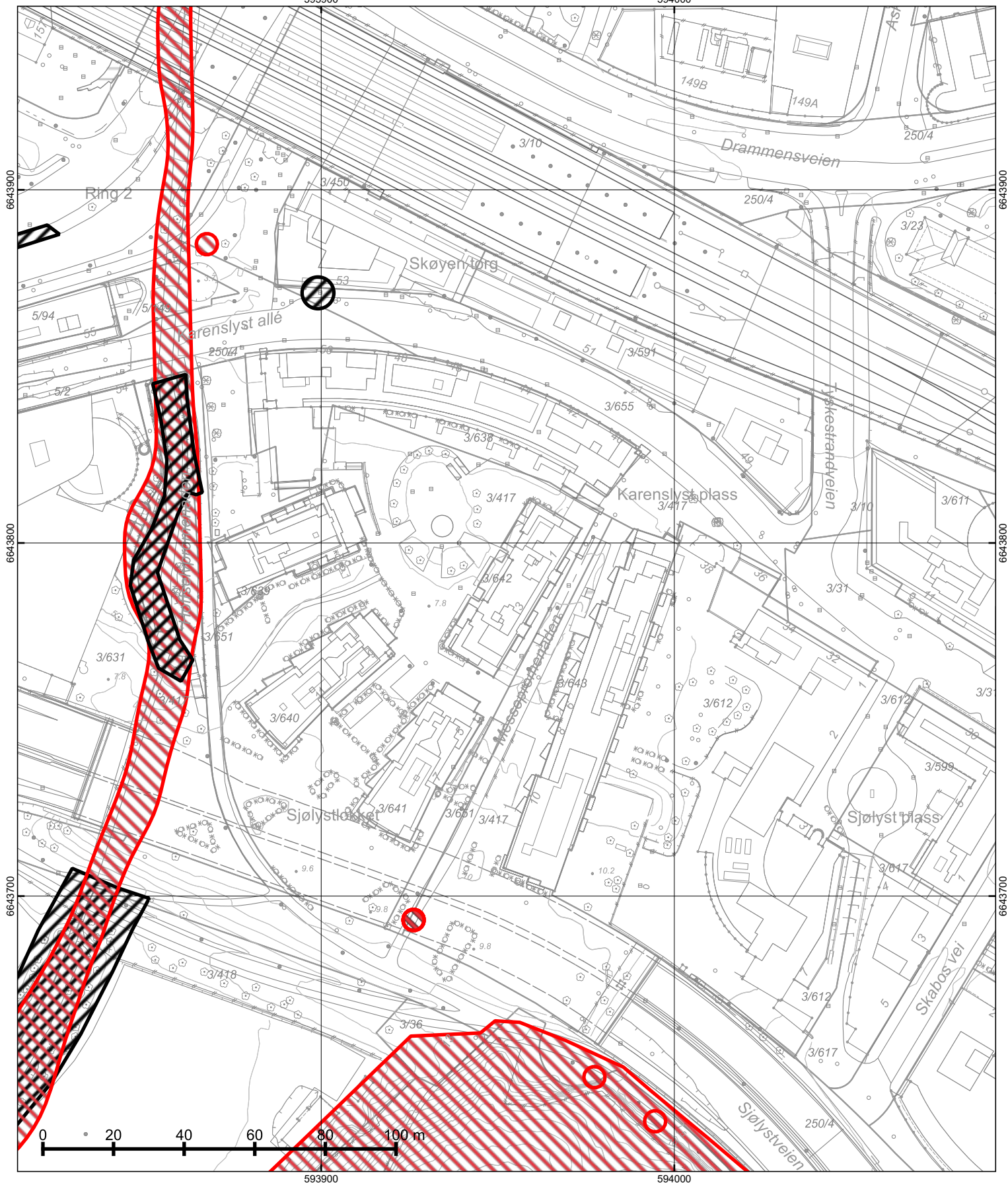
Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		324 - Veigrunn under bru
	141 - Forr./kontor/offentlig		325 - Veigrunn i tunnel
	142 - Forr./kontor/industri		913 - Formåavgrensning
	144 - Forr./bolig		930 - Reguleringslinje
	148 - Bolig/offentlig		934 - Regulert trikkespor
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		935 - Regulert parkeringsfelt
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		964 - Regulert u-gradgrense
	311 - Annet veiareal		Formålgrense
	312 - Fortau		Foreløpig plan
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Plangrense (gammel lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Plangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		RpRegulertHøyde
	330 - Parkering/utfartsparkering		Grense for bebyggelse
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Byggegrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Beregnet senterlinje veg
	335 - Torg		Regulert kjørefelt
	450 - Småbåthavn		Bygningens avgrensning i beb. plan
	610 - Friluftsområde		Bygning som forutsettes revet
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert senterlinje
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Regulert stoy skjerm
	2010 - Veg		Bru
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2013 - Torg		Oppheving av eiendomsgrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Inn-/utkjøring
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2021 - Trasé for jernbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

593900

594000



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.08.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 329918/ 86516939

Adresse: MESSEPROMENADEN 1

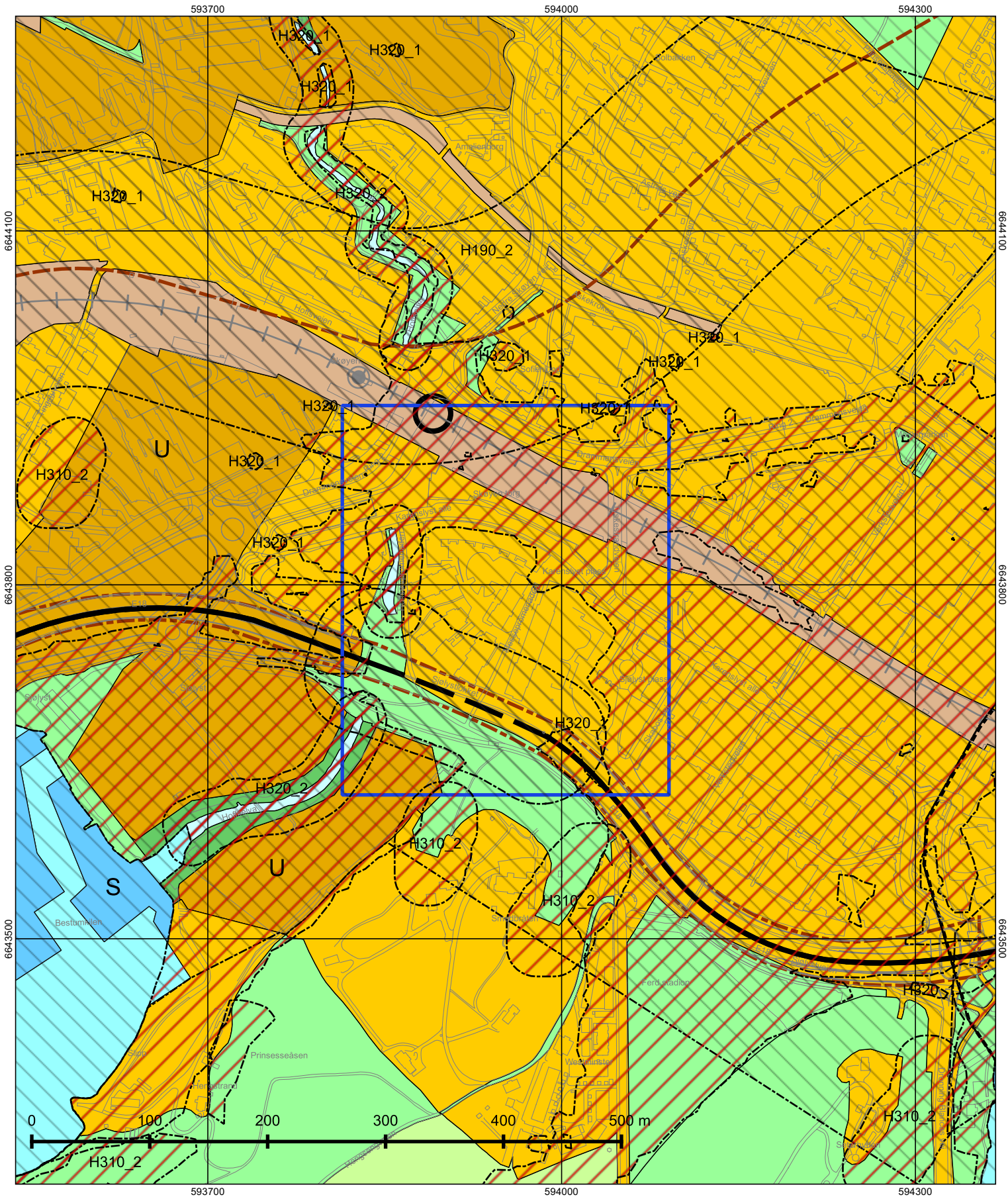
Gnr/Bnr: 3/642

Deres ref.: 40067/

WM120\_43\_3004126

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.08.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 329918/86516939  
 Deres ref.: 40067/ WM120\_43\_3004126

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi

# Oversiktskart

Adr.: Messepromenaden 1

Bydel : ULLERN

Gnr bnr : 3 / 642

Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 13.08.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

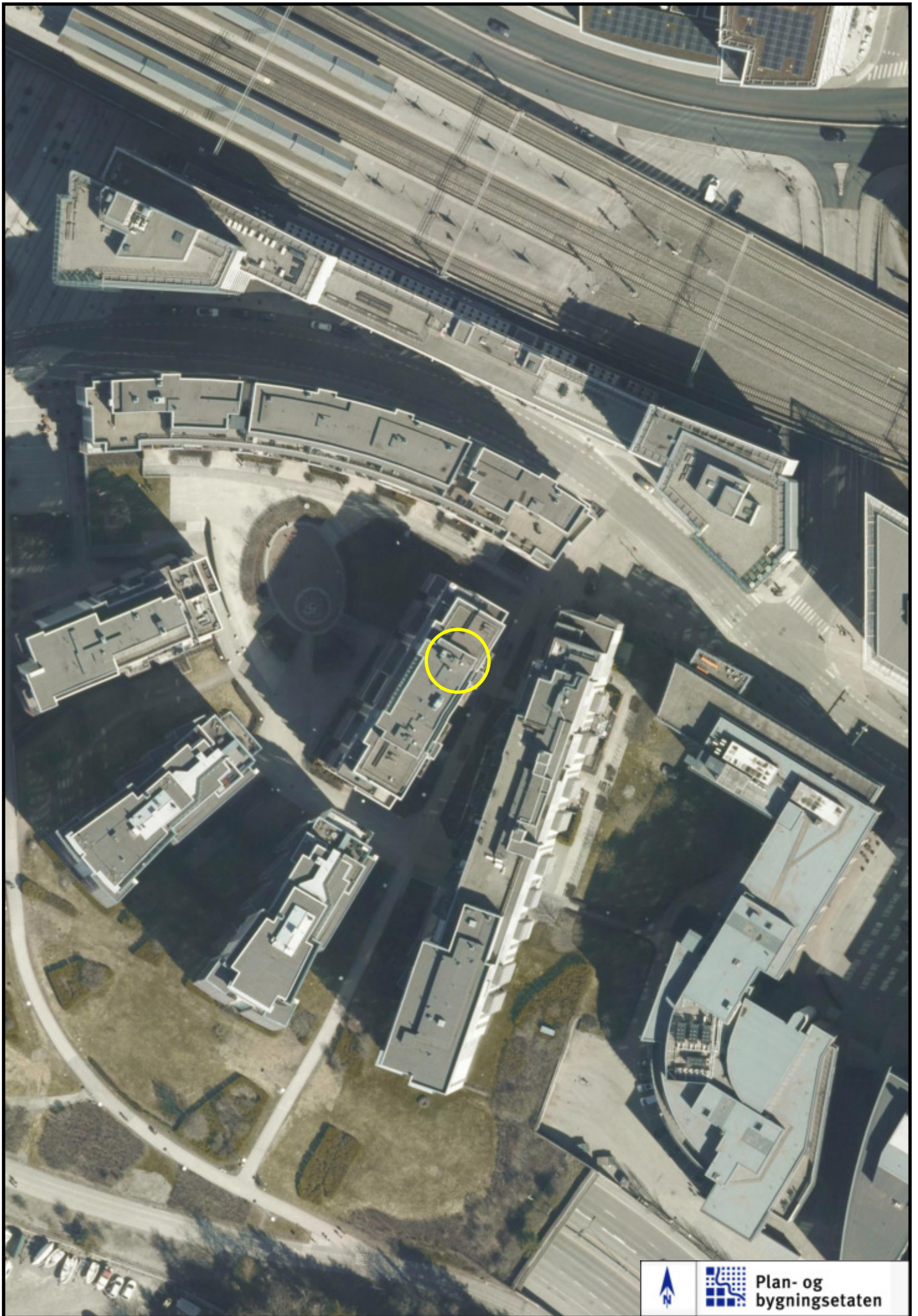
■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom





## S-3911

Drammensveien 154. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3 bnr. 417 m.fl.

**Vedtaksdato:** 19.06.2002

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200001573](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200001573, V070306

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

Se V070306.doc: Endret § 4 i reguleringsbestemmelsen.

## **Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 154, gnr. 3 bnr. 417, 621 m. flere - Sjølyststranda**

### **§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på hovedkart merket med tegn. nr. VIP 2001-011 datert 02.05.2001, revidert 19.11.2001 og delkart merket med tegn. nr. VIP 2001-031 datert 19.11.2001.

### **§ 2. Formål**

Området reguleres til:

- Byggeområder
  - **Felt A1** : Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmenntilgjort formål (barnehage, idrett og kultur)
  - **Felt A2** : Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjort formål (barnehage)
  - **Felt B1** : Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
  - **Felt B2** : Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
  - **Felt B3** : Byggeområde for forretning, kontor og bevertning (under lokk)
  - **Felt C** : Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
  - **Felt D** : Byggeområde for forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjort formål (kultur, undervisning og idrett)
- Offentlige trafikkområder
  - **Felt B3** : Jernbane
  - **Felt T1, T3** : Vei
  - **Felt T4** : Holdeplass for taxi
  - **Felt T5** : Vei under lokk
  - **Felt T6, T7, T8** : Gangvei, plass
  - Gang-/ sykkelvei
  - Annet veiareal
- Friområder
  - Park
- Spesialområder
  - Friluftsområde i vassdrag

### **§ 3. Fellesbestemmelser**

- a) **Hvert av feltene kan ha maks. forretningsareal T-BRA= 2.000 kvadratmeter. Totalt forretningsareal innen planområdet skal imidlertid ikke overstige T-BRA= 5.000 kvadratmeter. Forretninger tillates bare innpasset i 1. etasje med inngang og fasade mot gate og / eller plass.**
- b) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For feltene A1 og A2 gjelder viste byggelinjer og byggegrenser fra og med lokk over første etasje.
- c) **Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyder som angitt med cotehøyder på plankartet. Rekkverk for takterrasser regnes inklusivt i gesimshøyden.**
- d) **Alle arkader skal ha minimumshøyde på 3,5 meter.**

Boligområder skal ha minimum 25 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. leilighet, med støybelastning mindre enn 60 dbA. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger. Areal på bakkeplan med fri høyde mindre enn 3,0 meter regnes ikke med i uteoppholdsarealet.

Minsteavstand mellom frittstående bygninger skal være 12 meter der annet ikke er bestemt.

Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

Overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset på grunn av støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.

Teoretiske plan i lysgårder skal ikke medregnes i T-BRA.

### **§ 4. Utnyttelse**

- a) **Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige:**
  - **Felt A1: T-BRA= 44.800 kvadratmeter, herav 12.000 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**
  - **Felt A2: T-BRA= 20.000 kvadratmeter, herav 6.700 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan..**
  - **Felt B1: T-BRA= 12.200 kvadratmeter**

- **Felt B2: T-BRA= 6.700 kvadratmeter**
- **Felt B3: T-BRA= 900 kvadratmeter**
- **Felt C: T-BRA= 6.000 kvadratmeter**
- **Felt D: T-BRA= 35.000 kvadratmeter**

## § 5. Felt A1 og A2

### 5.1 Generelt

- a) Byggegrense for lokk over 1. etasje følger formålsgrensene.
- b) Bebyggelse tillates ført under regulerte gangveier (se også Rekkefølgebestemmelsene §16.f).
- c) **Arealer på bakkenivå mot felt T3, Messeveien og felt T8, Østre torg regnes som en del av byggeområde i 12 meters dybde inn fra fasadeliv.**
- d) **Gavler skal ha en utforming som medfører en slank vertikalitet.**
- e) **Mot Messeveien (felt T3) tillates balkonger og karnapper fra og med 3. etasje strukket inntil 1 meter ut over byggelinje.**
- f) **Over regulert offentlig gang- og sykkelvei tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen, dersom fri høyde under utstikkende bygningselementer er min.3,5m.**
- g) **Over øvrig feltinterne arealer tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen.**
- h) **På lokket over 1. etasje kan det innpasses barnehage, med tilhørende avgrenset uteareal.**
- i) **Takoppbygg tillates ikke utover nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
- j) **I felt T5 skal eksisterende E18 overbygges som en del av byggeområdene, offentlig gang- og sykkelvei og offentlig friområde. Endelig plassering og avgrensning av dette lokket og utforming av tunnelåpningene tillates justert i forbindelse med detaljplanlegging og søknad om rammetillatelse.**
- k) **Areal under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tiliggende fortau.**
- l) **I felt A1/A2 tillates en atkomst fra Messeveien (felt T3) for betjening av arealer på bakkenivå samt parkering i underjordiske etasjer. Atkomst til kjeller i felt B1 - 3 skal være fra felt A1/A2.**

### 5.2 Felt A1

- a) **I felt A1 skal forretninger, bevertning eller annen strøktjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot Messeveien (felt T3). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
- b) **I 1. etasje mot vest kan det dessuten tillates innpasset inntil T-BRA 1.400 kvadratmeter til allmennyttig formål - idrett / fritidsaktiviteter med fasade mot felt T7.**
- c) Bebyggelsen lengst øst på felt A1 (mot Felt A2) skal utformes med min. 2 passasjer på tvers av bygningsvolumet som vist på kartet. Passasjen mot østre torg (felt T8) skal ha en bredde på minst 12 meter og henvende seg mot denne, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 16 meter. Den andre passasjen skal ha en bredde på minst 8 meter og henvende seg mot passasjen gjennom felt A2, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 12 meter. Fasadebreddene på disse høydebegrensede volumene skal utgjør inntil 60% av gavlen den ligger mot. Endelig plassering av passasjene bestemmes gjennom situasjonskart / utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
- d) For bygning mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27,0 trekkes tilbake minst 1,0 meter som vist på plankartet. Areal over cote +29,5 må underdeles i min. 3 bygningsavsnitt og totalt ikke utgjøre mer enn 60% av arealet på cote +27,0 .
- e) For bygning mot nord skal fasade mot felt T7 tilbaketrekkes minst 1 meter over cote +27,0. Areal som på kartet er angitt med cote +29,5 skal maksimalt utgjøre 70% av underliggende areal.
- f) De to øvre etasjene i bygninger med maksimal gesimshøyde på cote +36,5 skal hver for seg utgjøre maksimalt 70% av etasje med gesimshøyde cote +32,5.
- g) Mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake minimum 2 meter fra byggelinje.

### 5.3 Felt A2

- a) **I felt A2 skal forretninger, bevertning eller annen strøktjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot østre torg (felt T8). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
- b) Bebyggelsen på felt A2 skal utformes med minst 1 passasje på tvers av bygningsvolumet for å sikre visuell kontakt mellom uterommene i feltene A2 og A1 som vist på kartet. Passasjen skal være min. 3 etasjer høy og 6 meter bred.
- c) Etasje med gesimshøyde på maksimalt cote +34,0 skal tilbaketrekkes minimum 1 meter fra fasadeliv og utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje.
- d) Søndre del med gesimshøyde på maksimalt cote + 36,5 skal maksimalt utgjøre 70% av arealet av underliggende etasje.

## § 6. Felt B1, B2 og B3

### 6.1 Generelt.

- Bebyggelse og formålsgrense faller sammen for felt B1 og B2. Bebyggelse i felt B1 og B2 kan ikke ha utspring på fasade som overskrider formålsgrensen mot jernbanen.
- Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**
- Avkjørsel til kjeller skal være fra felt A1/A2 (se også rekkefølgebestemmelsene §16.f).**
- Mot Vestre torg (felt T6) og Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor byggelinje / ytre fasadeliv. Arealet under tilbaketrunket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**

### 6.2 Felt B1.

- I felt B1 skal det etableres inngang til Skøyen stasjon fra felt T6 og fra Messeveien (felt T3) samt nødvendige arealer for drift av stasjon tilknyttet stasjonsinngangen i 1. etasje. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal disse arealene og den funksjonelle sammenheng mellom disse vurderes spesielt mot Jernbaneverkets behov. I øvrige arealer i 1. etasje mot gate og plass (feltene T3, T4 og T6) tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøktjenlig virksomhet.**
- Det innpasses høyhus med maks. 12 etasjer (gesimshøyde c.+46,0 på inntil 500 kvadratmeter grunnflate over areal som på kartet er angitt med gesimshøyde cote +29,0.).
- Høyhuset skal utformes med hensyn på å markere kollektivknutepunktet og sentrum i bydelen. Høyhuset skal ha fasade mot og direkte inngang fra Vestre torg (felt T6).**
- Det høye bygningsvolumet skal gis en slank monolittisk form, men med lette fasader med mye glass. Solavskjermings- og vinduspussesystem må utformes på en måte som sikrer fasaden transparenens.
- Høyhuset skal gis en volumutforming som bidrar til å redusere ugunstige vindforhold på bakken.
- Mot felt T4 kan det ved inngangen til stasjonen og ved adkomst til høyhuset tillates oppført overdekninger/ takkonstruksjoner for fotgjengere.

### 6.3 Felt B2.

- I felt B2 tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøktjenlig virksomhet i 1. etasje mot Messeveien (felt T3).**
- På bakgrunn av støyanalyse i forbindelse med Skøyen stasjon for feltene A1 og A2 kan det etableres en støyskjerm mot felt B3 som overstiger regulert gesimshøyde. Denne nye høyden skal brukes til å danne overlys med en helling på minimum 30 grader mellom takflate og høyeste gesims.

### 6.4 Felt B3.

**I felt B3 skal arealene på nivå med jernbanesporene benyttes til trafikkområde - jernbane. Under dette nivået kan det tillates næringsarealer som en utvidelse av arealene i 1. etasje i tilliggende felt B1 og B2, dersom det foreligger avtale mellom tiltakshaver og jernbaneverket. (kfr. rekkefølgebestemmelsene §16.d).**

## § 7. Felt C

- I felt C mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor ytre fasadeliv.**
- Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**
- I felt C tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).**

## § 8. Felt D

- I felt D tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).
- Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Over høyeste gesimshøyde tillates bare nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
- Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal.**
- Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

## § 9. Parkering

- Parkering skal opparbeides under lokk over 1. etasje samt i kjeller i felt A1 og A2, i kjeller i felt B1, B2 og B3, i kjeller i felt C og innenfor bygningsvolumet i felt D etter følgende norm:

Boliger	Min. 1,0 plass pr. leilighet
Forretninger	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Kontorer	Maks. 6 plasser pr 1000 kvadratmeter

Hotell	Maks. 3 plasser pr. 10. rom
Allmennyttige formål/ kultur og idrett	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Undervisning/ konferanse	Maks. 1 plass pr. 15. sitteplass
Kino	0 (henvises til offentlig tilgjengelig parkering)
Studenter/ høyskole	2 pr. 10. ansatt (Ingen plasser for studenter)

- b) I tilknytning til parkeringsarealene og utomhusarealene skal det innpasses nødvendig plass for sykkelparkering dimensjonert til 1,5 plasser pr. leilighet. Sykkelparkering på markplan skal vises på utomhusplanen (§7).

## § 10. Offentlige trafikkområder

### 10.1 Generelt

- a) Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til Oslo kommunes retningslinjer etter søknad om rammetillatelse.

### 10.2 Kjøreveier

- a) I felt T3, Messeveien, skal det opparbeides 1,5 meters sykkelfelt på begge sider av veien. Som en del av felt T3 skal det mot felt B2 opparbeides 2 plasser for bevegelseshemmede og 7 plasser for av- og påstigning.

### 10.3 Gang- og sykkelveier, plasser

- a) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides egne opparbeidelsesplaner for hver av de offentlige plassene T4, T6, T7 og T8. Planene skal vise terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk, sykkelparkering og møblering. Planene skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse.
- b) Planen for felt T4 skal vise opparbeidelse av taxiholdeplass med min. 15 oppstillingsplasser. Holdeplassen skal ha innkjøring fra Drammensveien.
- c) Planen for felt T6 skal utformes som en del av forplassen til østre inngang på Skøyen stasjon. Arealet skal utformes i sammenheng med trafikkarealet på nordsiden av jernbaneviadukten.
- d) Plan for T7 skal vise endelig plassering og utforming av den del av elveløpet som går over plassen. Planen utarbeides sammen med plan for friområdet langs elva.
- e) Gangveien mellom A1 og A2 må ha en utforming og bredde som sikrer at den kan fungere som atkomstvei for servicetrafikk til boligene. Plassering og utforming av gangveien tillates justert i forbindelse med utomhusplan for utbygging av disse feltene.
- f) Plassering av øvrige gangveier tillates justert i forbindelse med hensyn på terrengtilpasning ved søknad om rammetillatelse for lokket og skal vises på opparbeidelsesplanen for friområde - park, se §11.

## § 11. Friområde - park

- a) Alle friområder skal opparbeides parkmessig. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som viser vegetasjon, terrengbehandling og møblering. Denne planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse.
- b) Plan for friområdet langs Hoffselva skal også fastsette endelig utforming og avgrensning av elveløpet og må utarbeides sammen med plan for plass T7 (kfr. §10.3.d). Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse for første byggetiltak (se også Rækkefølgebestemmelsene § 16.b).

## § 12. Spesialområde – friluftsområde i vassdrag

Det tillates etablert en atkomstbro over elven som fotgjengeratkomst til område D i tillegg til fortau langs Messeveien (felt T3). Endelig utforming og avgrensning kan justeres i forbindelse med opparbeidelsesplanen for friområdet (se §11).

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra Hoffselva.

## § 13. Støyskjerming mot E18

- a) For å oppnå marginale støyforhold for uteområdene skal det settes opp støyskjermende konstruksjoner med utgangspunkt i angivelsen på plankartet. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse i planer for opparbeiding av friområder eller utomhusplan for boligarealene.
- b) Støyskjermende konstruksjoner i området må gis en utforming som samspiller med arkitektur og landskapsrommet oppe på lokket. Nødvendige støyskjermende konstruksjoner på lokket over E18 må

designmessig utformes som avslutning av lokkonstruksjonen og brokarsløsningen mot underliggende veibane.

- c) Behov for støyskjermende konstruksjoner skal påvises ved måling i forbindelse med søknad om rammetillatelse for feltene A1 og A2.

#### § 14. Miljøhensyn, støy og forurensning

- a) De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, jernbanestøy, vibrasjoner, luftforurensning skal følges.
- b) Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til gjeldende retningslinjer
- c) Viken Energinett kan gjøre gjeldene krav om tilknytning til fjernvarme, i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.

#### § 15. Utomhusplan

- a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av det enkelte felt i henhold til §69 i plan- og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:
- Disponering av alle utearealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarer
  - Opparbeiding av alle ubebygde flater som ikke benyttes til trafikkarer
  - Høydeforhold, terrengtilslutninger, vegetasjon og belegning
  - Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner, åpen eller overdekket sykkelparkering
  - Plassering og utforming av støyskjermer og støyskjermende konstruksjoner
  - Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier, herunder endelig plassering av gangveier over felt A1 og mellom feltene A1 og A2.
- b) Utomhusplaner for feltene A1 og A2 skal også redegjøre for plassering av de i §5.2c beskrevne passasjer samt hvordan det sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær og beplantning.
- c) Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før rammetillatelse kan gis.
- d) Utomhusarealene kan opparbeidet i etapper som skal samsvare med utbyggingens etapper og skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

#### § 16. Rekkefølgebestemmelser

- a) Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger utbyggingsavtale og fremdriftsplan for miljølokket. I forbindelse med rammetillatelse må det foreligge en fremdriftsplan som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer og plassdannelser tenkes opparbeidet.
- b) Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T7 og T8 samt gang- og sykkelveier fra Messeveien til Bygdøy som vist på kartet.
- c) Det skal ikke gis rammetillatelse for bygging av miljølokk over E18 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Statens veivesen, Oslo.
- d) Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 og B2 må det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømvavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket (bygget) er ivaretatt. Nødvendige sikkerhetsanalyser m.v. som dokumenterer dette skal fremlegges for Jernbaneverket for kontroll og godkjenning.  
Før det gis tillatelse til innpassing av bebyggelse i felt B3 skal det i tillegg til dokumentasjon og godkjenning, som beskrevet for felt B1 og B2, foreligge en undertegnet avtale mellom tiltakshaver og Jernbaneverket Region Øst.
- e) Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T4, T6 samt parkeringsareal langs Messeveien som vist på kartet (se også §10.2 ).
- f) For private arealer som ligger under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.
- g) Det skal ikke gis rammetillatelse for lokket over E18 før det foreligger plan godkjent av Samferdselsetaten som viser tilfredsstillende mulighet for å opprettholde gang- og sykkelforbindelsen mellom Frognerkilen og Bestumkilen i anleggsfasene.
- h) Det skal ikke gis brukstillatelse for tiltak innenfor feltene A1 og A2 før friområde/spesialområde friluftsområde i vassdrag er opparbeidet eller sikret finansielt ved bankgaranti.



Viktor Wiese  
MESSEPROMENADEN 1

Dato: 13.08.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86516939  
8683431

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 642

---

Vi viser til bestilling av 20250812 for MESSEPROMENADEN 1.

### **GNR. 3 BNR. 642**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.2006.

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

**823 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

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

Sentralbord: 02 180

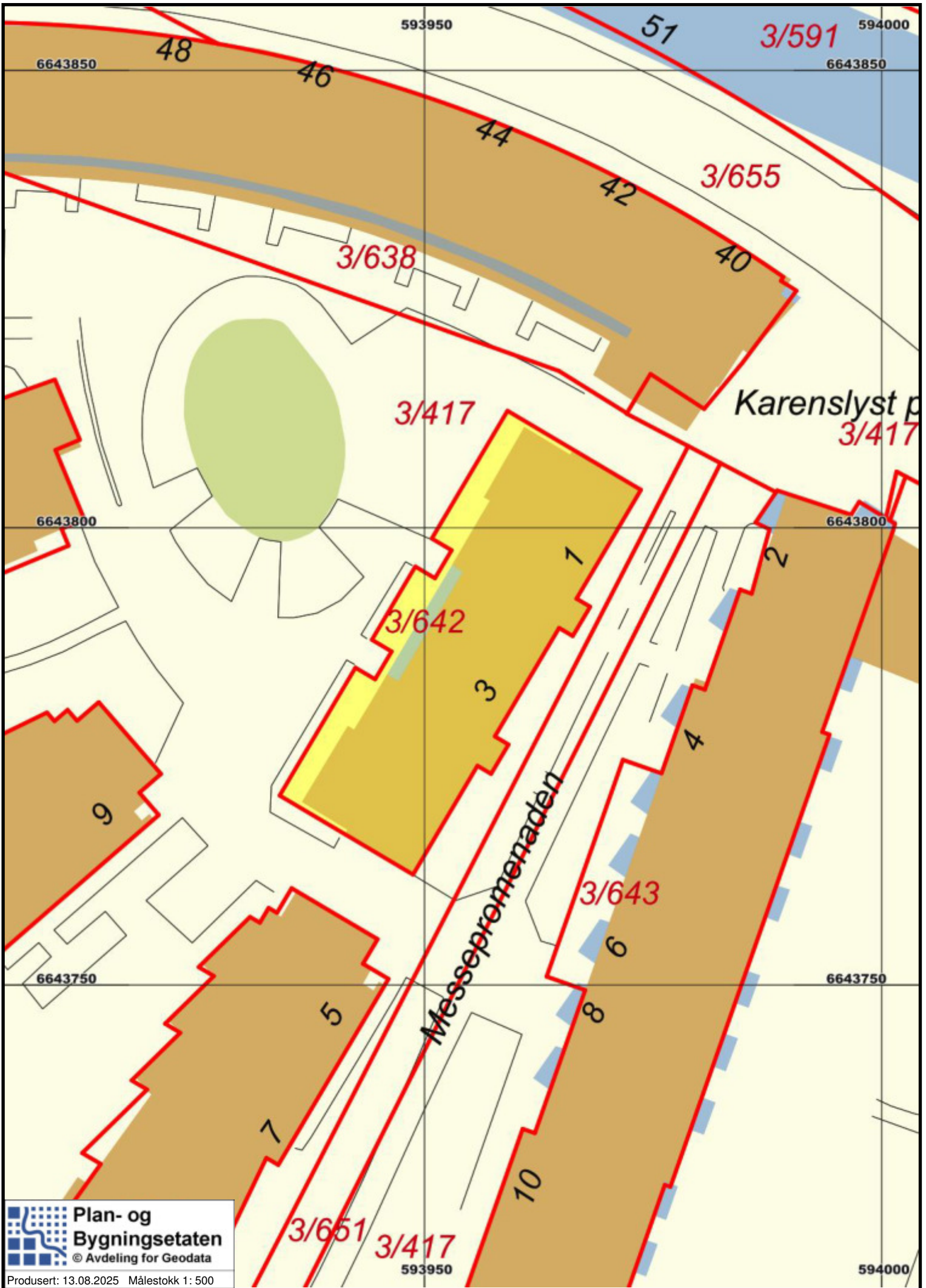
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE  
PB 84 SKØYEN  
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Messepromenaden 1 (Viktor Wiese)  
Vår referanse: 3806710/26882884  
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 12

Dato  
13.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
291092	200	21.6.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	3	642	0	0

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](http://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

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Begjærings skjemaet sendes til Oslo kommune, <i>ORG NR. 971 010 823</i> Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b>
--	--

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videre oppdeling til rekylent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

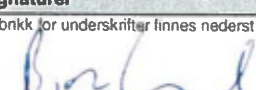
1. Eiendommen som begjæres seksjonert				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensnr.
<b>0301</b>	<b>OSLO</b>	<b>3</b>	<b>642</b>	<b>21 JUNI 2006</b>

TINGLYST  
 DAGBOKNR. *291092*  
 STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
922167559	Stiftelsen Norges Varemesse		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål	Brok (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brok (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brok (teller)	Tilleggs-areal
1	B	39		11	B	41		21	B	45	
2	B	49	B	12	B	41	B	22	B	41	
3	B	49	B	13	B	45	B	23	B	41	B
4	B	84	BG	14	B	32		24	B	45	B
5	B	61	G	15	B	84	B	25	B	32	
6	B	40	BG	16	B	43		26	B	84	B
7	B	40	G	17	B	70	B	27	B	43	
8	B	60	BG	18	B	69	B	28	B	70	B
9	B	43	G	19	B	43	B	29	B	69	B
10	B	45		20	B	43		30	B	43	B
SUM BRØK 510				SUM BRØK 511				SUM BRØK 513			
SUM BRØK (TELLERE) 4626				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
 Doknr 291092 Tinglyst 21 06 2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

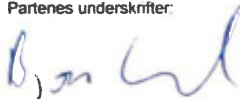
Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


## Sjølyststranda Hus A6

Begjæring. Eiendommen gnr. /bnr. begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste


Fra og med s nr 41

Overført sum tellere snr 1-40= 2047


s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
41	B	43	B
42	B	43	
43	B	45	
44	B	41	
45	B	41	B
46	B	45	B
47	B	32	
48	B	59	B
49	B	43	
50	B	69	B
51	B	69	B
52	B	43	B
53	B	58	B
54	B	45	
55	B	41	B
56	B	41	B
57	B	45	B
58	B	59	B
59	B	43	
60	B	70	B
61	B	69	B
62	B	43	B
63	B	58	
64	B	45	
65	B	41	B
66	B	41	B
67	B	45	B
68	B	78	B
69	B	51	B
70	B	72	B
71	B	72	B
72	B	50	
73	B	78	B
74	B	78	B
75	B	51	B
76	B	72	B
77	B	72	B
78	B	50	B
79	B	78	B
80	B	111	B
81	N	192	
82	N	157	
Sum tellere s nr 1-82		4626	
Dato:	Partenes underskrifter:		
			

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: <ol style="list-style-type: none"> <li>Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)</li> <li>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)</li> <li>Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)</li> <li>Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)</li> <li>Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)</li> </ol>

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift	Navn gjenstas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner
Oslo 18/4-06		BJØRN LIND	

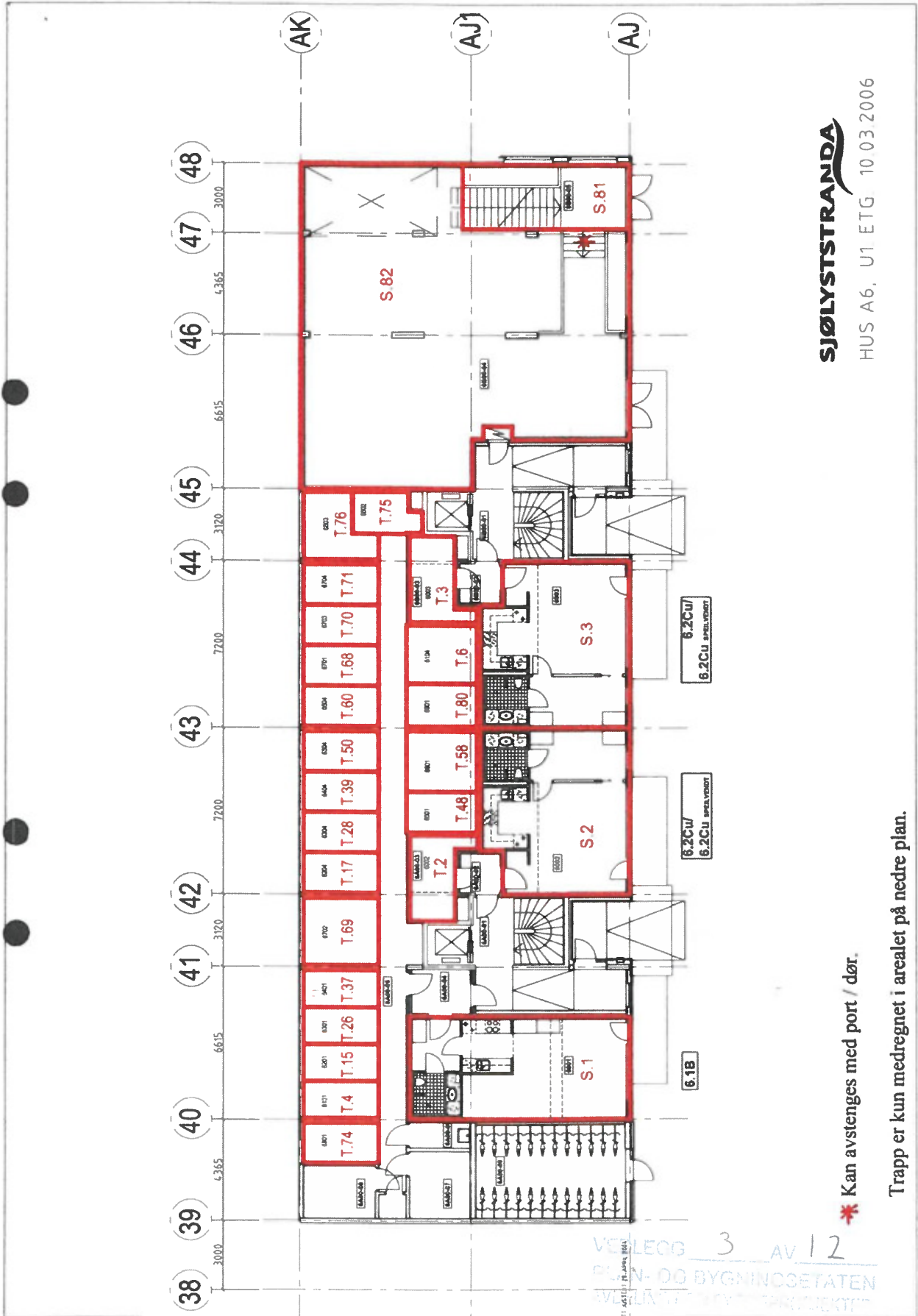
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup>				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
3	642		1-82	<b>i Oslo kommune</b>
Dato	Underskrift	Stempel		
31/5-2006	Bent Danielsen	 <b>Plan- og bygningsetaten</b> AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER		

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning, G=tilleggsdel i tomt, BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

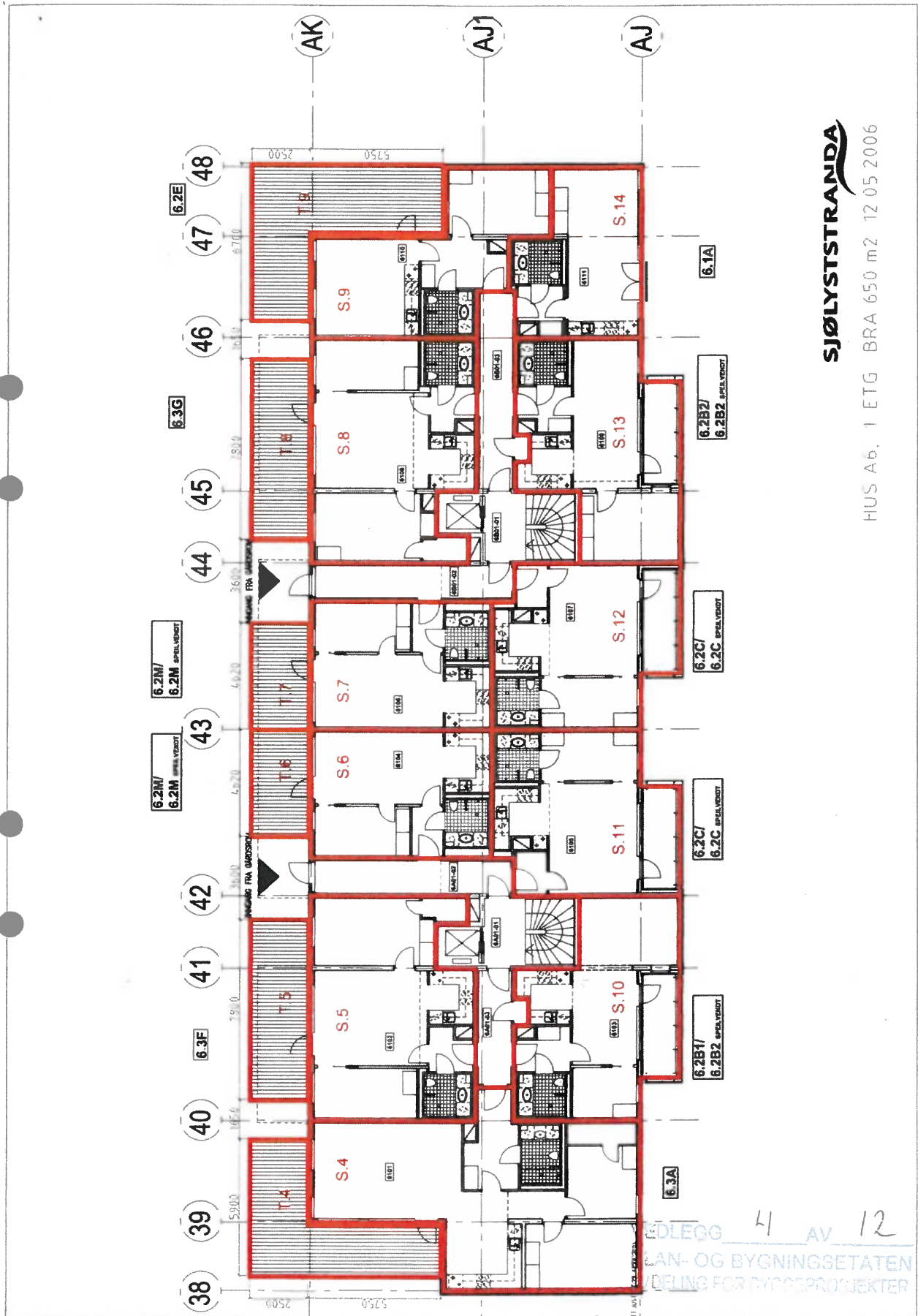






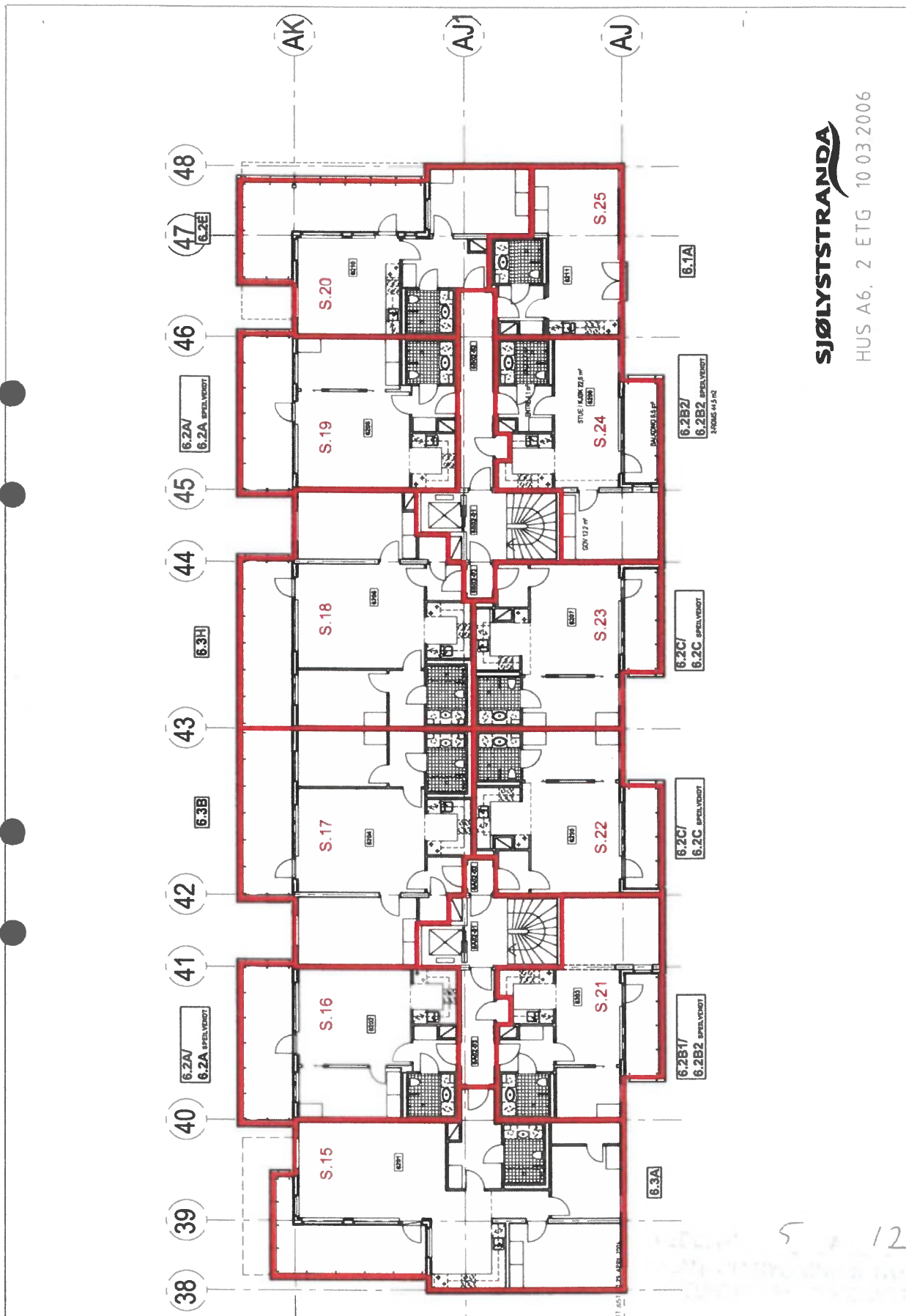
**SJØLYSTSTRANDA**  
HUS A6, U1. ETG 10.03.2006

VEILEDIG 3 AV 12  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
AVDELINGEN FOR BYGGEREGULERING



**SJØLYSTSTRANDA**

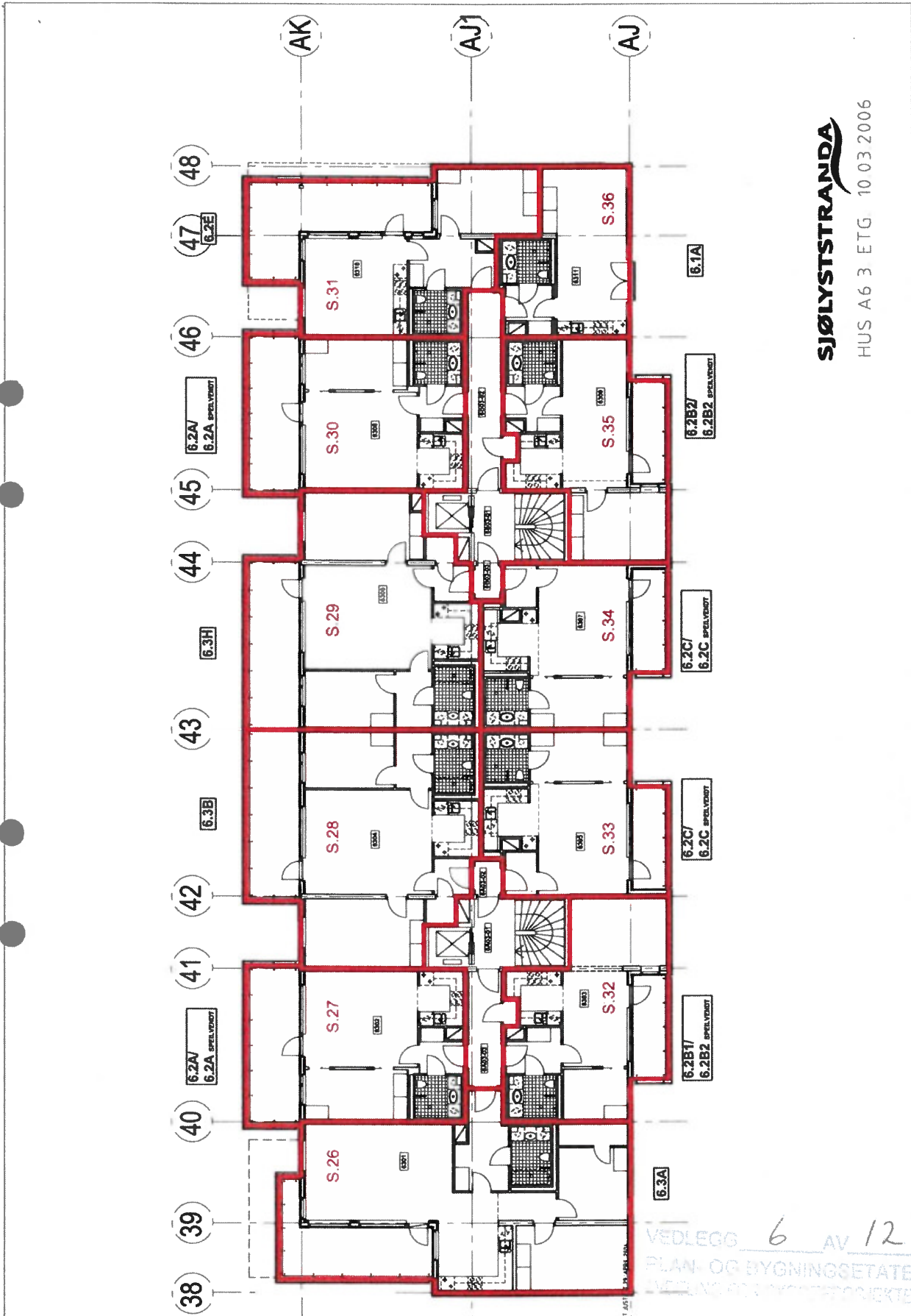
HUS Ab. 1 ETG BRA 650 m<sup>2</sup> 12 05 2006

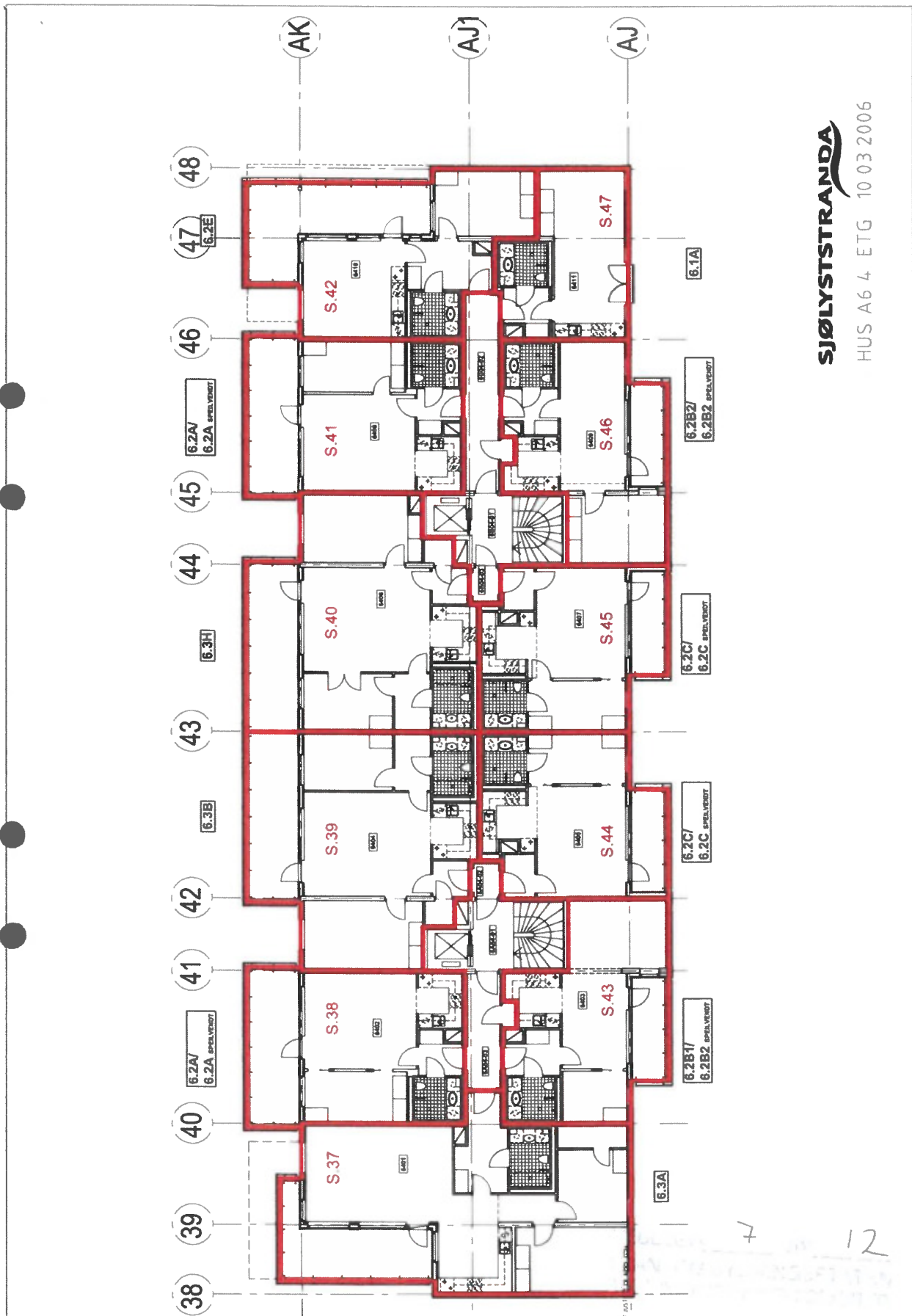


**SJØLYSTSTRANDA**

HUS A6, 2. ETG 10 03 2006

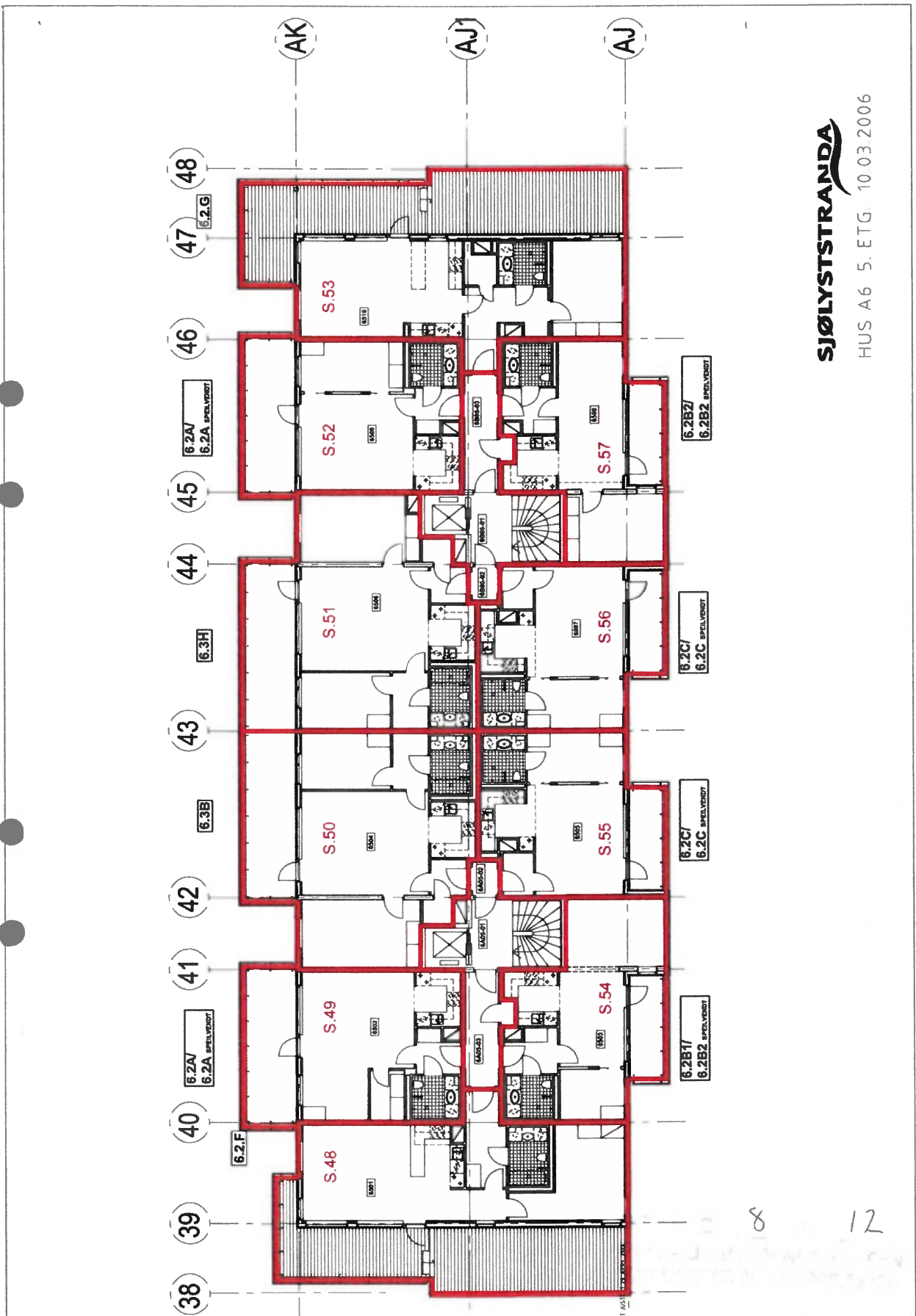
5 12





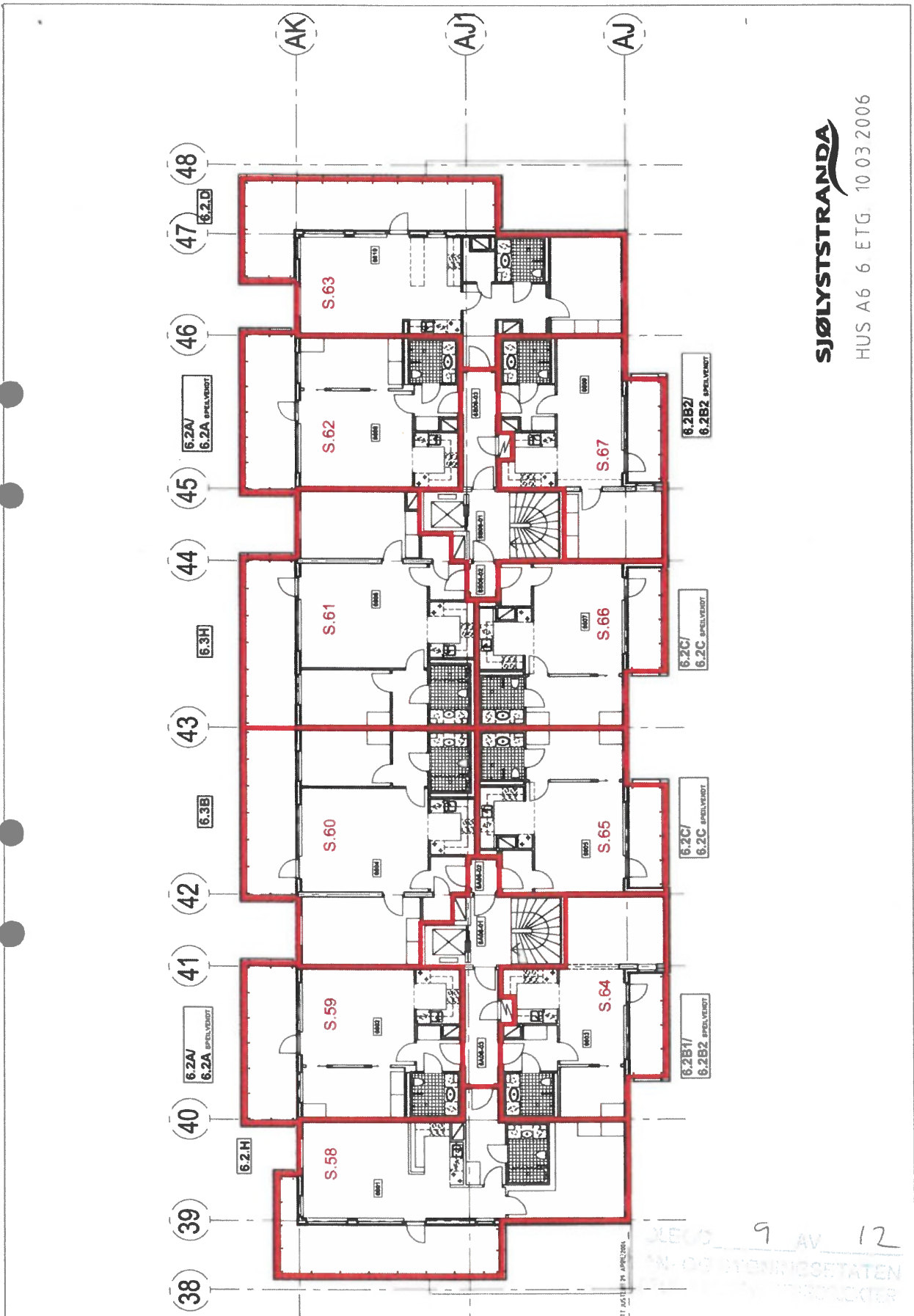
**SJØLYSTSTRANDA**

HUS A6 4 ETG 10 03 2006



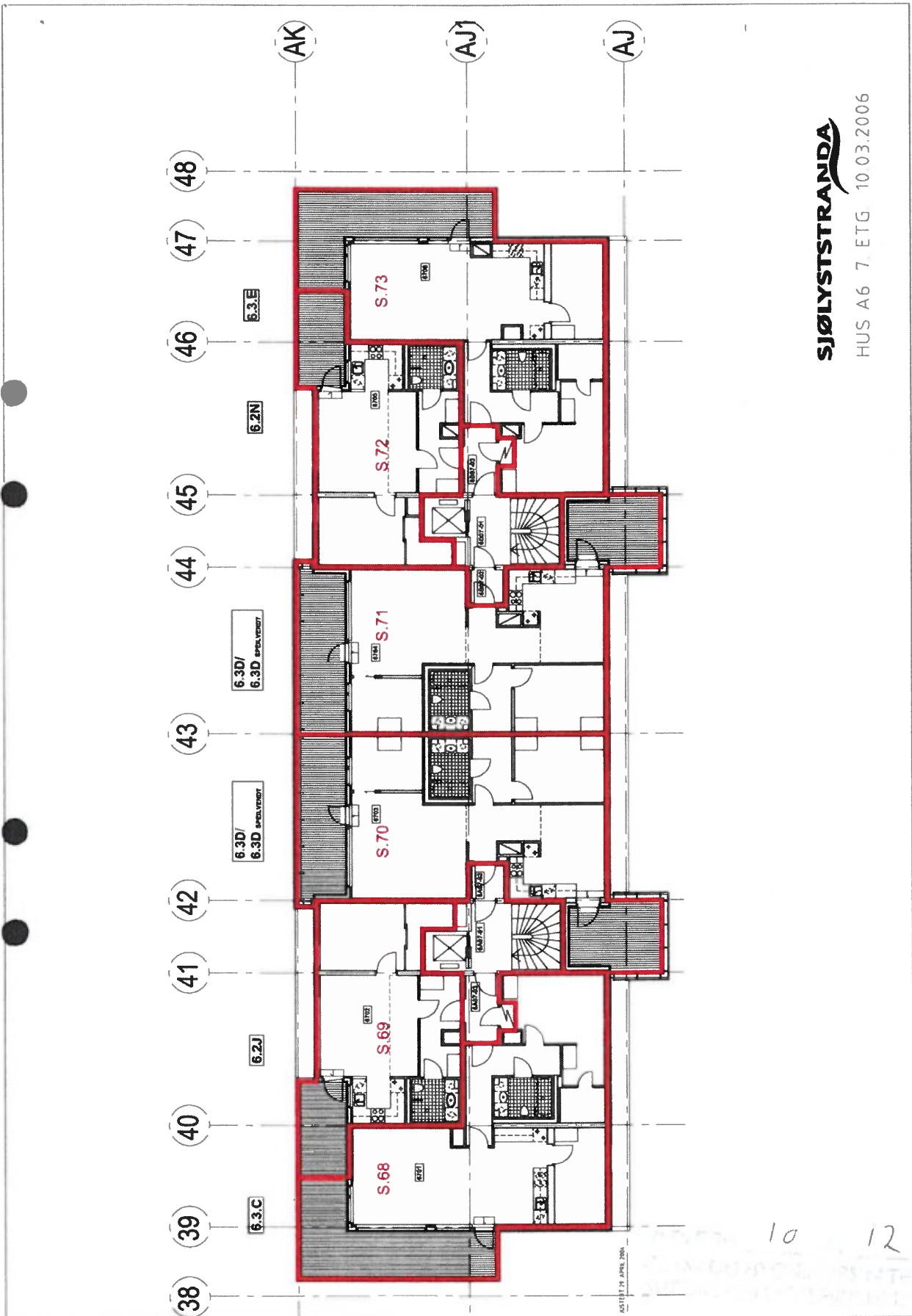
**SJØLYSTSTRANDA**

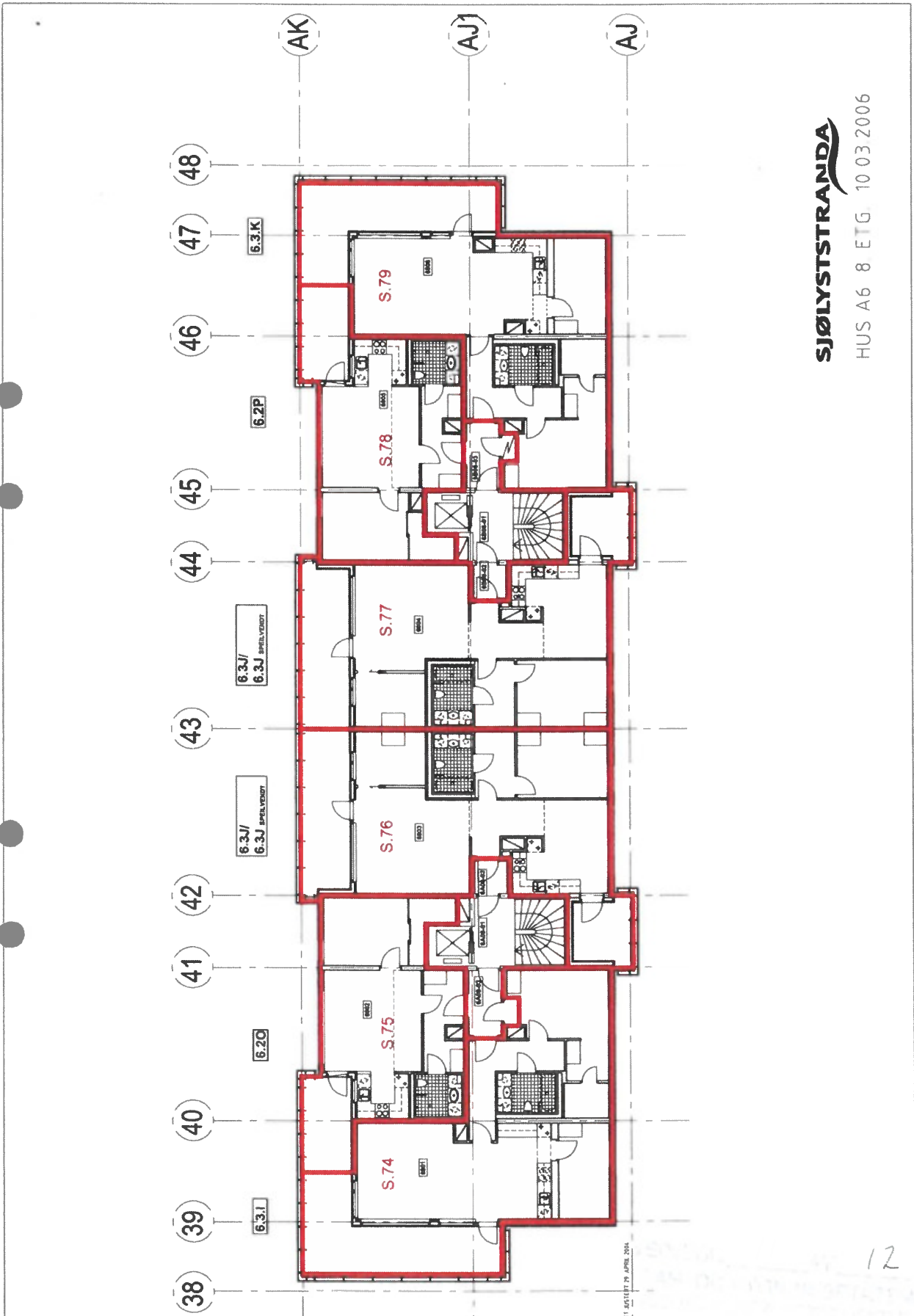
HUS A6 5. ETG. 10.03.2006



**SJØLYSTSTRANDA**

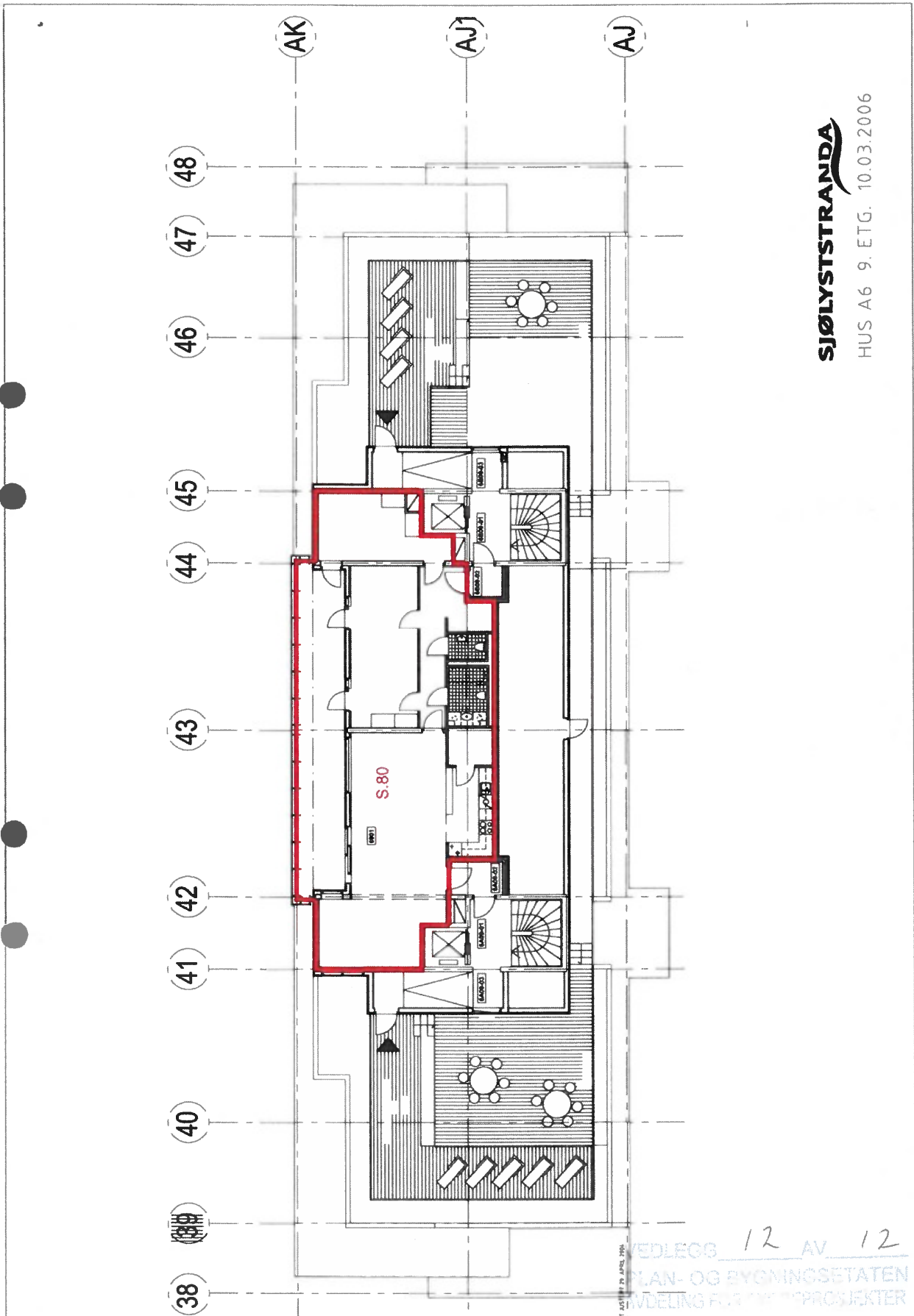
HUS A6 6. ETG. 10.03.2006





**SJØLYSTSTRANDA**

HUS A6 8 ETG 10 03 2006



**SJØLYSTSTRANDA**

HUS A6 9. ETG. 10.03.2006

VEDLEGG 12 AV 12  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE  
PB 84 SKØYEN  
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Messepromenaden 1 (Viktor Wiese)  
Vår referanse: 3806709/26882879  
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 4

Dato  
13.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22991	105	31.3.2006	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	417	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

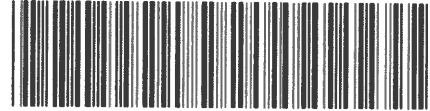
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetatenDoknr 22991 Tinglyst 31 03 2006 Emb 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**ERKLÆRING**

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 3/417, 612, 638, 639, 640, 641, 642, 643 OG 303/1

1. **ATKOMSTVEI:** <sup>2</sup>  
Gnr. 303 bnr. ~~1~~ skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei fra Messeveien over gnr. 3 bnr. 638 som vist med gul farge på kart.
2. **FELLESAREAL - UTEOPPHOLDSAREAL:**  
Gnr. 3 bnr. 417 skal være til felles bruk for gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643.
3. **FELLESAREAL - UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG:**  
Gnr. 303 bnr. ~~1~~ skal være til felles bruk for gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643.
4. **BILOPPSTILLINGSPLASS:**  
Gnr. 3 bnr. 638 skal ha bruksrett til 124 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 639 skal ha bruksrett til 57 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 640 skal ha bruksrett til 54 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 641 skal ha bruksrett til 55 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 642 skal ha bruksrett til 80 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 643 skal ha bruksrett til 170 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~ } <sup>2</sup>
5. **BODER:**  
Gnr. 3 bnr. 638 skal ha bruksrett til 41 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 640 skal ha bruksrett til 28 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 641 skal ha bruksrett til 30 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~ } <sup>2</sup>  
Gnr. 3 bnr. 642 skal ha bruksrett til 27 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~  
Gnr. 3 bnr. 643 skal ha bruksrett til 68 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~
6. **BALKONGER / PRIVATE HAGER PÅ NABOGRUNN:**  
Gnr. 3 bnr. 639, 640, 641, 642 og 643 skal ha rett til å ha balkonger liggende på gnr. 3 bnr. 417.  
Gnr. 3 bnr. 643 skal ha rett til å ha liggende balkonger og private hager på gnr. 3 bnr. 612.
7. **REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:** <sup>2</sup>  
Gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642, 643 og gnr. 303 bnr. ~~1~~ skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.
8. **VANNANLEGG:**  
Gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Messeveien over gnr. 3 bnr. 417 (grunneier) frem til eiendommene.  
Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.
9. **AVLØPSANLEGG:**  
Gnr. 3 bnr. 640, 641, 642 og 643 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Messeveien over gnr. 3 bnr. 417 frem til eiendommene.  
Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.
10. **AVLØPSANLEGG:**  
Gnr. 3 bnr. 638 og gnr. 3 bnr. 639 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for avløp

91

med nødvendige kummer gjennom gnr. 3 bnr. 417 (grunneier) frem til hovedledninger i Messeveien.

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.

11. NÆRINGSAREAL:

Gnr. 3 bnr. 612 gis evigvarende bruksrett til underjordisk næringsareal på gnr. 3 bnr. 643 som vist med grønn farge på kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
3	417, 612, 638, 639, 640, 641, 642, 643

303	12
-----	----

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

ARVID SJEEN  
 Arvid Sjeen Leif Johansen

For eiend. 3/417, 638,  
 639, 640, 641, 642, 643,  
 303/n. 2:

Oslo	4/5-2006	Norges Varemesse Hjemmelshaver	FTSR FULLMAKT SØLSTSTRANDA E. ENØDT AS	881 401 282
Sted	Dato			Org.nr. (9 siffer)

For eiend. 3/612:

Oslo	4/5-2005	Benu AS Hjemmelshaver	Bjørn Engstrøm Bjørn Skjønberg	974 483 769
Sted	Dato			Org.nr. (9 siffer)

Rettinger med rød penn = retting av skrivefeil

3/4-2006

Beit Danielsen

Plan- og bygningsetaten







Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE  
PB 84 SKØYEN  
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Messepromenaden 1 (Viktor Wiese)  
Vår referanse: 3806712/26882894  
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 8

Dato  
13.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 37546	<b>Embete:</b> 200	<b>Registrert:</b> 15.1.2008	<b>Rettsstiftelse:</b> ERKLÆRING/AVTALE SLETNING URÅDIGHET
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b> 0301 OSLO	<b>Gnr.</b> 303	<b>Bnr.</b> 2	<b>Fnr.</b> 0	<b>Snr.</b> 0
--------------------------	--------------------	------------------	------------------	------------------

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](http://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

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





# TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 301 Gnr. 303 Bnr. 2 Fnr. Snr.

● Strekkode:



**ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS**

Eierseksjonene som er nevnt i denne erklæring har bruksrett til parkeringsplass i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 303, bnr 2, i Oslo. Erklæringen angir hvor mange parkeringsplasser for bil eller motorsykkel (MC) som hver eierseksjon har bruksrett til.

Bruksretten tinglyses med eierseksjonene som rettighetshavere. Det er den som til enhver tid er hjemmelshaver til eierseksjonen som kan utøve bruksretten.

For bruksretten gjelder følgende rådighetsbegrensning:

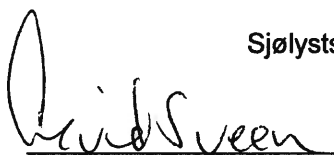
1. Bruksrett kan kun overdras til hjemmelshavere til eierseksjoner og borettslagsandeler i boligselskapene som omfattes av boligprosjektet Sjølyststranda. Som rettighetshaver til bruksrett til parkeringsplass kan kun tinglyses en av eierseksjonene eller en av borettslagsandelene i følgende boligselskaper:

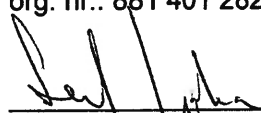
1. Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4
2. Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7
3. Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6
4. Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5
5. Skøyentorget Eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1
6. Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3
7. Skøyentorget Borettslag, (fremtidig seksjonseier i Skøyentorget Eierseksjonssameie)	A1

2. Bruksrett skal utøves i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter for parkeringsanlegget.

Oslo, 13/12 2007

Sjølyststranda Eiendom AS, org. nr.: 881 401 282

  
Arvid Sveen

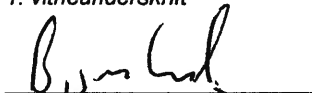
  
Leif Edgar Johansen



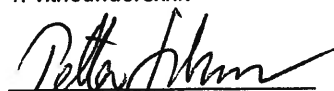


Vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

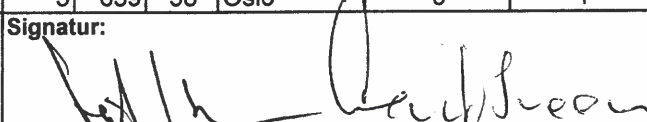
1. vitneunderskrift

  
BJØRN LIND  
Adresse:  
PRESTEVÅGEN 1  
1344 HASLUM

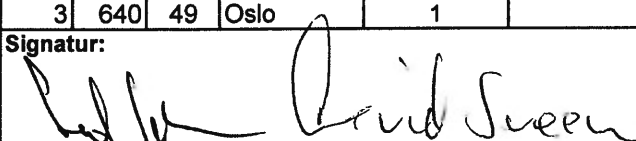
1. vitneunderskrift

  
PETTER JOHANSEN  
Adresse:  
VESTRG VET 81-D  
1397 NESØYA

**Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.**

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Hoffselva Boligsameie	3	639	1	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	5	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	8	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	9	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	11	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	12	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	13	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	16	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	17	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	19	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	20	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	21	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	22	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	24	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	25	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	26	Oslo	2	1
Hoffselva Boligsameie	3	639	27	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	28	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	29	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	30	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	31	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	32	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	33	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	34	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	35	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	36	Oslo	4	
Hoffselva Boligsameie	3	639	38	Oslo	1	1
Hoffselva Boligsameie	3	639	39	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	40	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	41	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	42	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	43	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	44	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	45	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	46	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	47	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	49	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	50	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	51	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	52	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	53	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	54	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	55	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	56	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	57	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	58	Oslo	3	1
Dato:	Signatur:					
13.12.2007						

**Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.**

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Hoffselva Boligsameie	3	639	59	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	60	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	61	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	62	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	63	Oslo	3	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	1	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	2	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	3	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	4	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	5	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	6	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	7	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	8	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	9	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	11	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	13	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	14	Oslo	2	1
Bestumkilen Boligsameie	3	640	15	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	16	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	17	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	18	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	20	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	21	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	22	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	23	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	24	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	25	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	26	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	27	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	28	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	29	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	30	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	31	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	32	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	35	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	36	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	38	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	39	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	40	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	42	Oslo	4	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	43	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	44	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	45	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	47	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	48	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	49	Oslo	1	
Dato:	Signatur:					
13.12.2007						

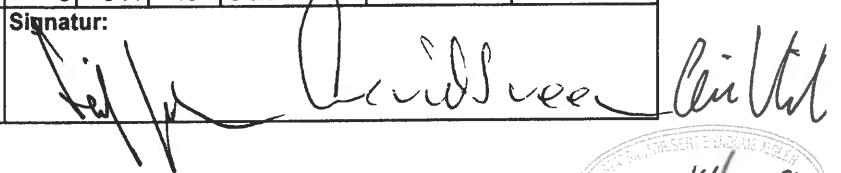
**Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.**

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Bestumkilen Boligsameie	3	640	50	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	51	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	52	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	53	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	1	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	4	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	5	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	6	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	7	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	8	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	9	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	11	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	12	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	13	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	14	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	15	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	16	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	17	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	19	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	20	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	21	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	22	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	23	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	24	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	25	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	26	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	28	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	29	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	31	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	32	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	33	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	34	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	35	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	36	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	37	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	38	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	39	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	40	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	42	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	43	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	44	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	45	Oslo	1	1
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	46	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	47	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	48	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	49	Oslo	1	

Dato:

13.12.2007

Signatur:



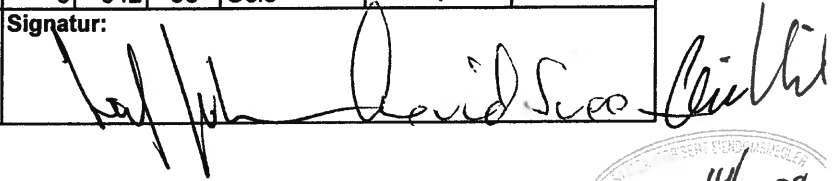
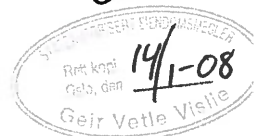
Vedlegg 3 av 7



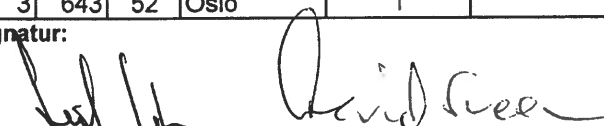
**Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.**

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	50	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	51	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	52	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	53	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	54	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	55	Oslo	1	1
Sjølystgården Boligsameie	3	642	2	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	4	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	5	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	8	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	11	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	13	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	15	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	17	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	18	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	24	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	25	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	26	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	27	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	28	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	29	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	31	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	32	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	35	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	37	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	38	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	39	Oslo	1	1
Sjølystgården Boligsameie	3	642	40	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	43	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	45	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	50	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	51	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	52	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	53	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	54	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	55	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	58	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	59	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	60	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	61	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	62	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	63	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	64	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	66	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	67	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	68	Oslo	1	

 Dato:  
 13.12.2007

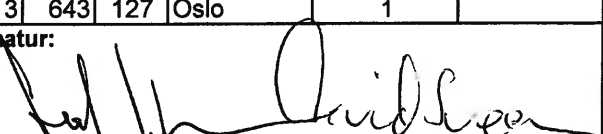
 Signatur:  



**Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.**

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Sjølystgården Boligsameie	3	642	69	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	70	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	71	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	72	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	73	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	74	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	75	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	76	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	77	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	79	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	80	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	1	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	2	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	3	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	4	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	5	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	6	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	7	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	8	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	12	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	13	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	14	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	16	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	17	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	19	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	20	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	21	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	22	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	23	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	24	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	26	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	31	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	32	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	33	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	35	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	37	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	39	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	40	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	41	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	42	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	43	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	45	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	46	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	48	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	51	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	52	Oslo	1	
Dato:	Signatur:					
13.12.2007						




**Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.**

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	53	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	54	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	55	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	56	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	58	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	59	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	60	Oslo	2	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	61	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	62	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	63	Oslo	2	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	65	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	66	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	67	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	72	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	73	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	74	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	75	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	76	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	77	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	78	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	80	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	81	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	82	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	83	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	84	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	85	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	92	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	95	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	96	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	97	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	99	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	100	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	102	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	104	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	105	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	106	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	107	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	113	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	117	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	118	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	119	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	121	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	123	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	124	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	126	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	127	Oslo	1	
Dato:	13.12.2007					
Signatur:						

**Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.**

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	128	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	129	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	138	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	139	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	140	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	141	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	142	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	143	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	144	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	145	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	146	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	147	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	148	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	149	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	150	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	151	Oslo	2	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	152	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	153	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	154	Oslo	2	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	155	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	156	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	157	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	158	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	159	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	160	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	161	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	163	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	164	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	165	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	166	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	167	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	168	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	169	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	170	Oslo	1	

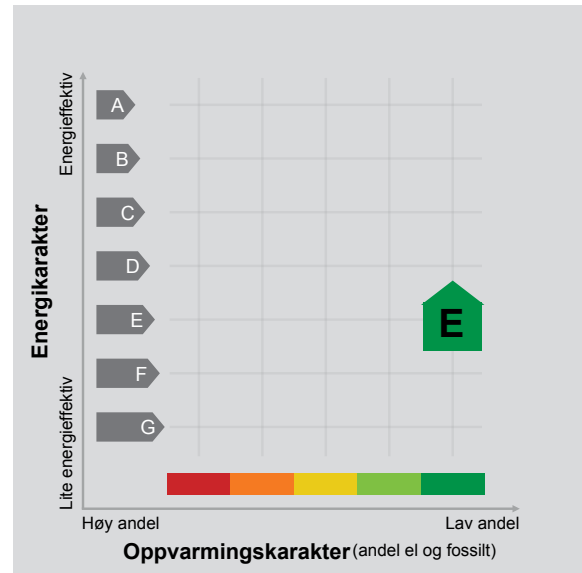
Dato: 13.12.2007	Signatur: 
---------------------	---




# ENERGIATTEST

Adresse	Messepromenaden 1
Postnummer	0279
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	642
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736952
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-158884
Dato	22.08.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.


<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	59
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	10
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 2: 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. m<sup>2</sup>.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **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 varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, prismetlamper 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.

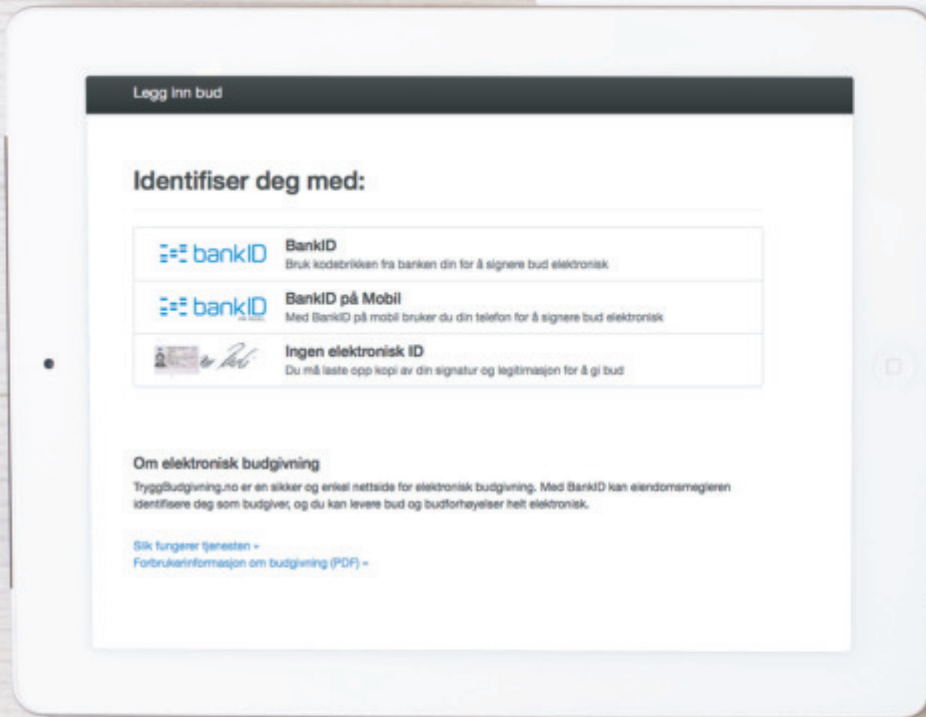
**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### 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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**

Messepromenaden 1  
Gnr. 3 Bnr. 642 Snr. 53 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**

159-25-0566

**Meglerforetak:**

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:**

Viktor Wiese

**Telefon / Mobil:**

/ 93 61 27 70

**E-post:**

Viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.*

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

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

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

### **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

### **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater



# Notater



# Notater



# Notater

