PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SKØYENÅSVEIEN 5B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

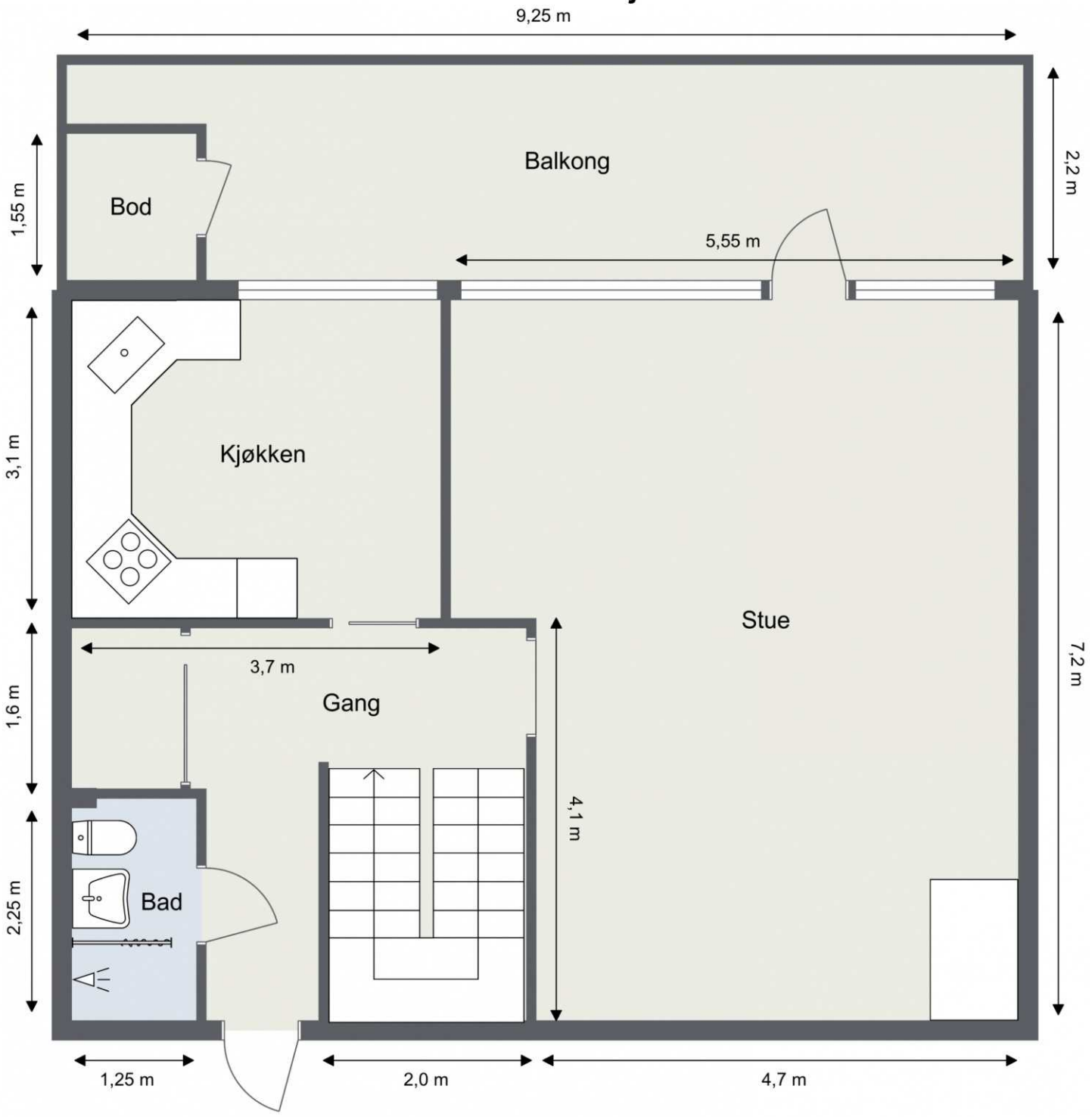
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skøyenåsveien 5B

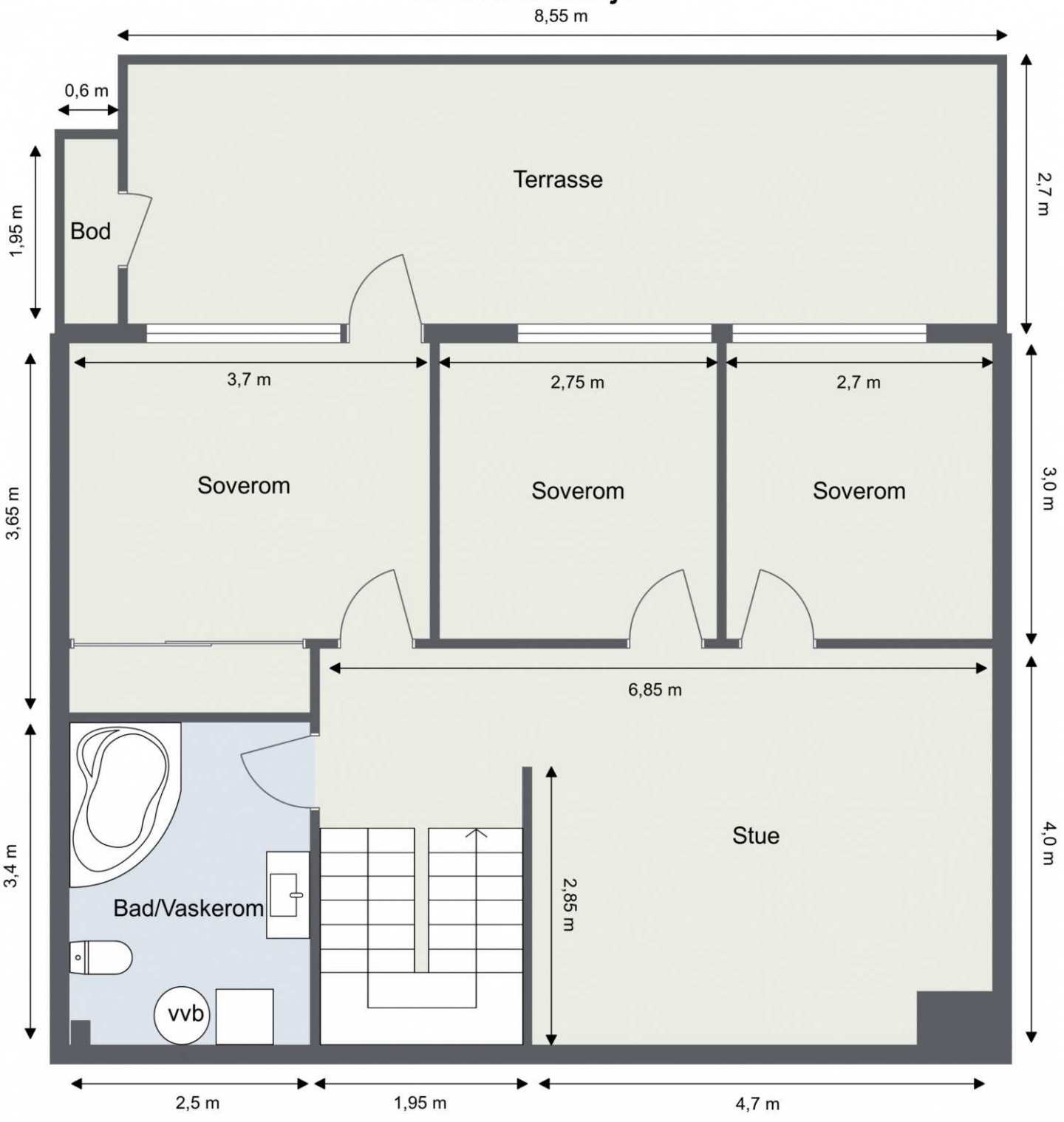
1 underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Skøyenåsveien 5B

2 underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet over 2 plan.
Skøyenåsveien 5B
0686 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 10/04/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1019
Hjemmelshaver:	Per-Rolf Jørgensen.
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1981.
Tomt:	13.356 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Per-Rolf Jørgensen.
Befaringsdato:	30.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Fellesareal med dels naturtomt som er opparbeidet med blomsterbed, prydbusker, gode grøntområder, asfalterte internveier, felles sittegrupper, trær og beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser. Ukjente grunnforhold.
Grunnmur i betong.
Trapper og reposer i betong med terrazzo og malte flater i felles oppgang.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende ledning.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flatt tak antas tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med behov for total oppgradering.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: 1 uetg: varmekaler i badegulv, peis og elektriske panelovner.
2 uetg: varmekabler i gulvene ved hele etasjen.
Lagring: boder i 1 underetasje og utvendig på balkong/terrasse.
Parkering: medfølger garasjeplass med elbil lader.
Mulighet for leie av ekstra biloppstillingsplass ved uteareal.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling med kamera.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på våtrom.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Skyvedørsgarderobe ved gang i begge etasjer og et av soverommene.
Tak: nedsenket platehimling i bad, underetasjen.
nedsenket himling med innfelt downlights ved deler av kjøkkenet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser i våtrom.
Vinylbelegg på kjøkkenet.
Laminatgulv i soverommene.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen opplyste.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 underetasje	68			18
2 underetasje	68			23
Boder i 1 underetasje		15		
Utvendige boder		3		
SUM BYGNING	136	18		41
SUM BRA	154			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 underetasje: gang, bad, kjøkken og stue.
2 underetasje: trapperom, bad, stue og 3 stk soverom.

BRA-e:

Boder i 1 underetasje og utvendig ved balkong/terrasse.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i 1 underetasje.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod i 1 underetasje på 13 m² har flislagt gulv med varmekabler.
Disse er ikke funksjonstestet.
Felles sykkelrom.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

10/04/2026

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad i 1 underetasje

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skapdører av profilerte fronter.
Dusjsonen er adskilt med skyvedører av glass.
Dusj med 2-greps blandebatteri.

Merknader: Badet fra antatt byggeår må påberegnes totalt oppgradert for å tilfredstille dagens forskrifter og normer.
Ukjente vanntette sjikt.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.



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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 300 mm fliser.
Oppmuret og flislagt skille mellom dusjsonen og resten av gulvet.

Merknader: Sprekker i fliser og fuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 1981.

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



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 og bilde.

Støpejernsluk fra byggeår.
Ukjent membranløsning.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Ukjent membranløsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da vegger i våtsonen er mot nabokonstruksjon.
Det er fuktkontrollert på overflater i og rundt badet og registrert forhøyede fuktverdier.
Det understrekes at det er på fliser(ikke vanntette) og ikke nødvendigvis på bakliggende sjikt.
Sluket ligger for nærme veggen. Sluk av denne typen skal ligge minimum 300 mm fra senter sluk til vegg.
Plastsluk har en antatt levetid på 50-75 år.
Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon. Må påberegnes oppgradert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

1.2 Bad i 2 underetasje

TG 3 1.2.1 Overflate vegger og himling



Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med 4 stk skapdører av slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad fra byggeår som må påberegnes totalt oppgradert.
Markante sprekker, riss og løse fliser.
Ukjente vanntette sjikt.

TG 3 1.2.2 Overflate gulv



Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 300 mm fliser.
Hjørne badekar som er innebygget med laminerte fliser.
2 stk lufterister, hvor en er avtagbar for inspeksjon.

Merknader: Det er målt svakt fall på tilgjengelige flater.
Ikke mulig å kontrollere fallet fullstendig under badekaret.
Sprekker og bom ved fliser.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ca 1981.



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

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.

Støpejernsluk fra byggeår.
Ukjent membranløsning.

Merknader: Ukjent membranløsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger i våtsonen er mot yttervegg.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt vaskerommet, uten å finne forhøyede verdier.
Støpejernsluk har en antatt levetid på 50-75 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrfit til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken i 1 underetasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2003 og byggeår.

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.

Eldre kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Stålvask med skyllekum og avrenningsplate.
Mekanisk ventilator med avtrekk antatt over taket.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Merknader: Det må påberegnes oppgadering av kjøkkenet for tilfredstille dagens forskrifter og krav.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetopp/ovn,
iht dagens forskrifter og krav.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Eldre dører av tre med slette fronter.
Høyder:
våtrom - 2.35 og 2.45(1.u) m.
øvrige høyder - 2.44 - 2.48 m.

Merknader: Det anbefales kontroll av piper og ildsteder minst hvert 4 år.
Skyvedør til kjøkken går ikke igjen pga nivåforskjell på gulvet.
Utover dette, er dørene funksjonstestet ok.
Overflater i leiligheten må påberegnes oppgradert pga av alder og slitasje.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdører av tre.
2 - lag isolerglass og datostemplet 1980.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter fra antatt byggeår.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 30.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Balkongdører og vinduer subber markant mot terskelen og karm.
Det må påberegnes bytte av vinduer og balkongdører innen rimelig tid pga høy alder og svekket funksjonalitet.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong og terrasse på henholdsvis 18 og 23 m².
Balkongen:
Terrazzomalt betonggulv.
Blomsterkasser av betong.
Veggmontert lys.
Enkel stikkontakt på yttervegg.
Bod på 2 m².
Terrassen:
Det er lagt skiferstein direkte på antatt komprimert terreng.
Deler er dekket av balkongen over.
Bod på 1 m².

Merknader: Det er målt svak avrenningen ved balkongdekket. Vann blir liggende pga svank i gulvet.
Det er målt ca 15 mm fall fra yttervegg og utover.
Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 93 cm.
Iht TEK17 skal minimumshøyden være 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 1981.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.



Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Synlige vannledninger av kobber og rør i rørsystem(kun fra bereder).
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten og oppgangen er plassert ved badet i 2 underetasje.
I tillegg er det hovedstoppekraner i felles oppgang.

Merknader: Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Vanskelig tilgang til stoppekraner.
Det anbefales etablert inspeksjonsluke, for lettere tilgang til disse.
Ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Eldre tappearmaturer i leiligheten.
Tappearmatur har en antatt levetid på 15-25 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009.

Berederens plassering er tilfredsstillende.



Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på badet i 2 underetasje.

Merknader: Beredere av stål har en antatt levetid på 20-40 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten er iht forskriften ved byggeår.
Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.
Det er installert vifter på luftekanaler og piper i boligblokken.
Friskluftstilførsel(tilluft) ved lufteventiler på vinduene.

Merknader: Avtrekk på våtrom er testet og fremstår tilfredsstillende.
Det er ikke registrert veggventiler i leiligheten.
Dette anbefales etablert for å øke friskluftstilførselen/tilluften og luftutvekslingen i leiligheten.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023.

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring av type skrusikringer og måler er plassert i felles skap/rom.
12 stk kurser.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el - kontroll datert 21.02.2023.
Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon.
Det må påberegnes oppgradering av det elektriske anlegget i boligen.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.





©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Trapp i leiligheten er ikke iht dagens forskrifter og krav.
Dette gjelder høyde på rekkverkverk og avstand mellom bord.
Skal være henholdsvis min 90 cm og maks 10 cm.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1	Kjøkken i 1 underetasje Kjøkken i 1 underetasje
	Gjenstående levetid på innredning og ventilator.
3.1	Andre rom
	Generell oppgradering av overflater og svekket funksjonsnivå på dører.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og balkongdører har høy alder og markant svekket funksjonsevne.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Ikke tilstrekkelig avrenning på balkonggulvet.
	For lav rekkverkshøyde ikt dagens forskrifter og krav.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gjenstående levetid på sanitærutstyr.
	Manglende dokumentasjon.
	Vanskelig tilgang til stoppekraner.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel(tilluft) og luftutveksling iht dagens forskrift og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1	Bad i 1 underetasje Overflate vegger og himling
	Tettesjikt og fliser har høy alder og usikker fremtidig funksjon. Forhøyede fuktverdier på fliser.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.1.2	Bad i 1 underetasje Overflate gulv
	Flisene har passert antatt levetid og har svekket funksjonsnivå.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.1.3	Bad i 1 underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket har passert over halvparten av antatt levetid.
	Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2.1	Bad i 2 underetasje Overflate vegger og himling
	Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon.
	Flisene har passert antatt levetid og har svekket funksjonsnivå.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2.2	Bad i 2 underetasje Overflate gulv
	Flisene har passert antatt levetid og har svekket funksjonsnivå.
	Fall på gulv er ikke tilstrekkelig iht forskrifter og normer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2.3	Bad i 2 underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket har passert over halvparten av antatt levetid.
	Tettesjikt har høy alder og usikker fremtidig funksjon.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260081

Selger 1 navn
Per-Rolf Jørgensen

Gateadresse
Skøyenåsveien 5B

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 183260081

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Et lite felt, synlig soppdannelse i tak, øvre bad, fra bad i leiligheten over. Kontrollert av autorisert firma, ikke dokumentert fuktskade. Tak ble malt. Ikke senere utslag. Dokumentasjon i styrets arkiv.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeider på oppgangens felles stoppekran, magnetventil.

Arbeid utført av: Sameiets rørleggerkontakt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon hos sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Diverse terrasser har hatt lekkasje. Alle er utbedret av sameiet, som har alle sakspapirer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Enkelte avtrekksvifter for pipeavtrekk er byttet/utbedret.

Arbeid utført av: Sameiets samarbeidende firma

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El.anlegget kontrollert av Elvia senest 21.01.2023 med et lite avvik. Avvik er utbedret og avsluttet.

Document reference: 183260081

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Type Zaptek i felles garasjeanlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Store arbeider på terrasser og garasjetak, dokumentasjon i sameiet.

Arbeid utført av: Utført av Sameiets samarbeidspartnere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radon er påvist. Tiltak er foretatt. Dokumentasjon hos sameiet.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: Dokumentasjon hos sameiet.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260081

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260081

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260081

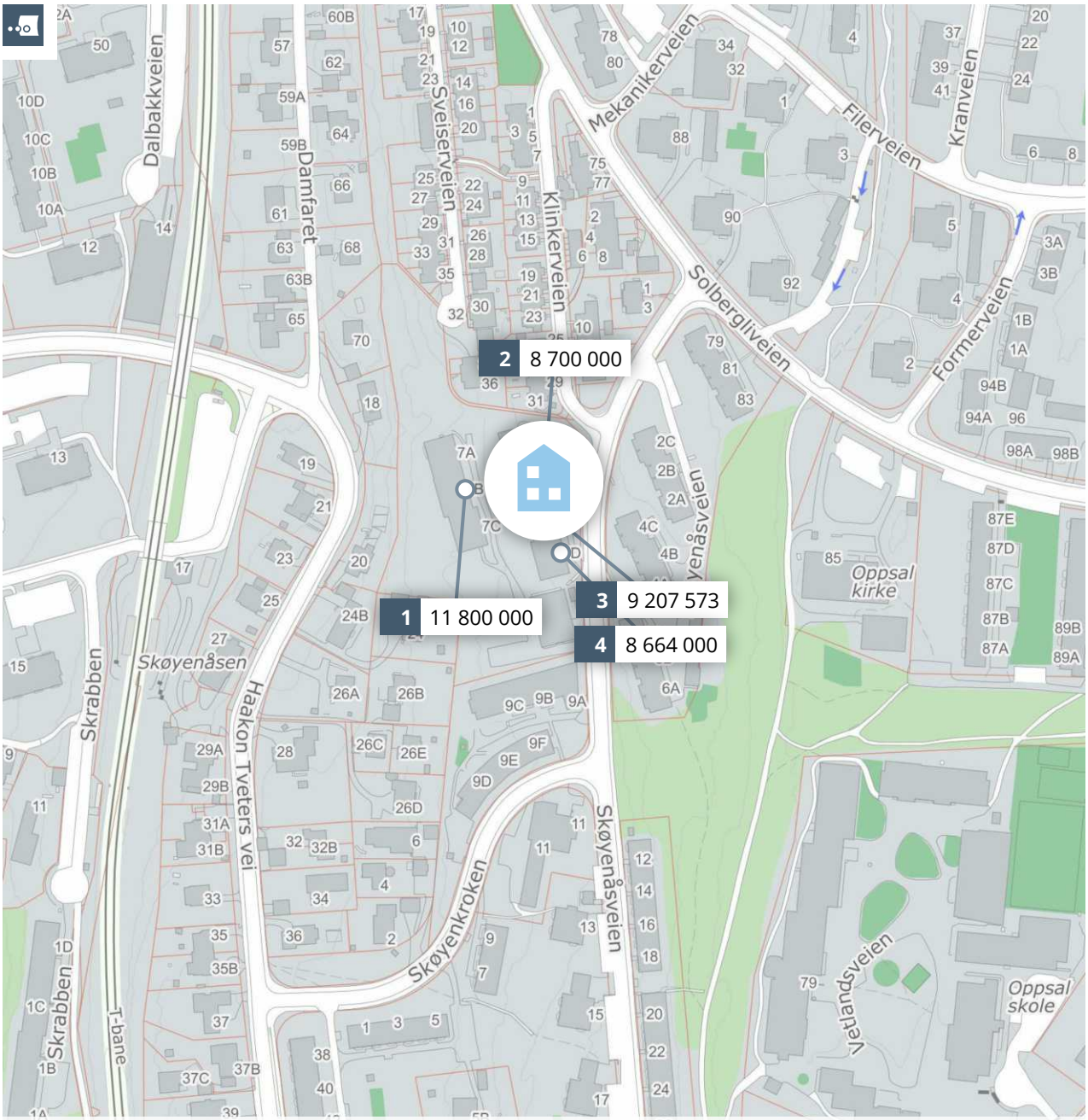
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Rolf Jørgensen	31342617d4b86fa911b43e2eb8c01a17b0f8c80d	30.03.2026 12:33:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260081

- 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



Meglers verdivurdering

SKØYENÅSVEIEN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 03.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyenåsveien 5 B, 0686 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1981

GNR 144 BNR 1019 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

9 750 000

0	9 750 000	71 691
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 000
Formue	0
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skøyenåsveien 7 B 136 m² 1981 1. etg 3 sov	26.08.2025	10 690 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**86 765**
2 Skøyenåsveien 5 B 105 m² 1981 1. etg 2 sov	21.08.2024	8 500 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**82 857**
3 Skøyenåsveien 5 C 135 m² 1981 1. etg 3 sov	29.05.2024	8 750 000	**9 150 000**	57 573	9 207 573	**68 204**
4 Skøyenåsveien 5 D 93 m² 1981 2. etg 2 sov	04.11.2024	8 000 000	**8 550 000**	114 000	8 664 000	**93 161**

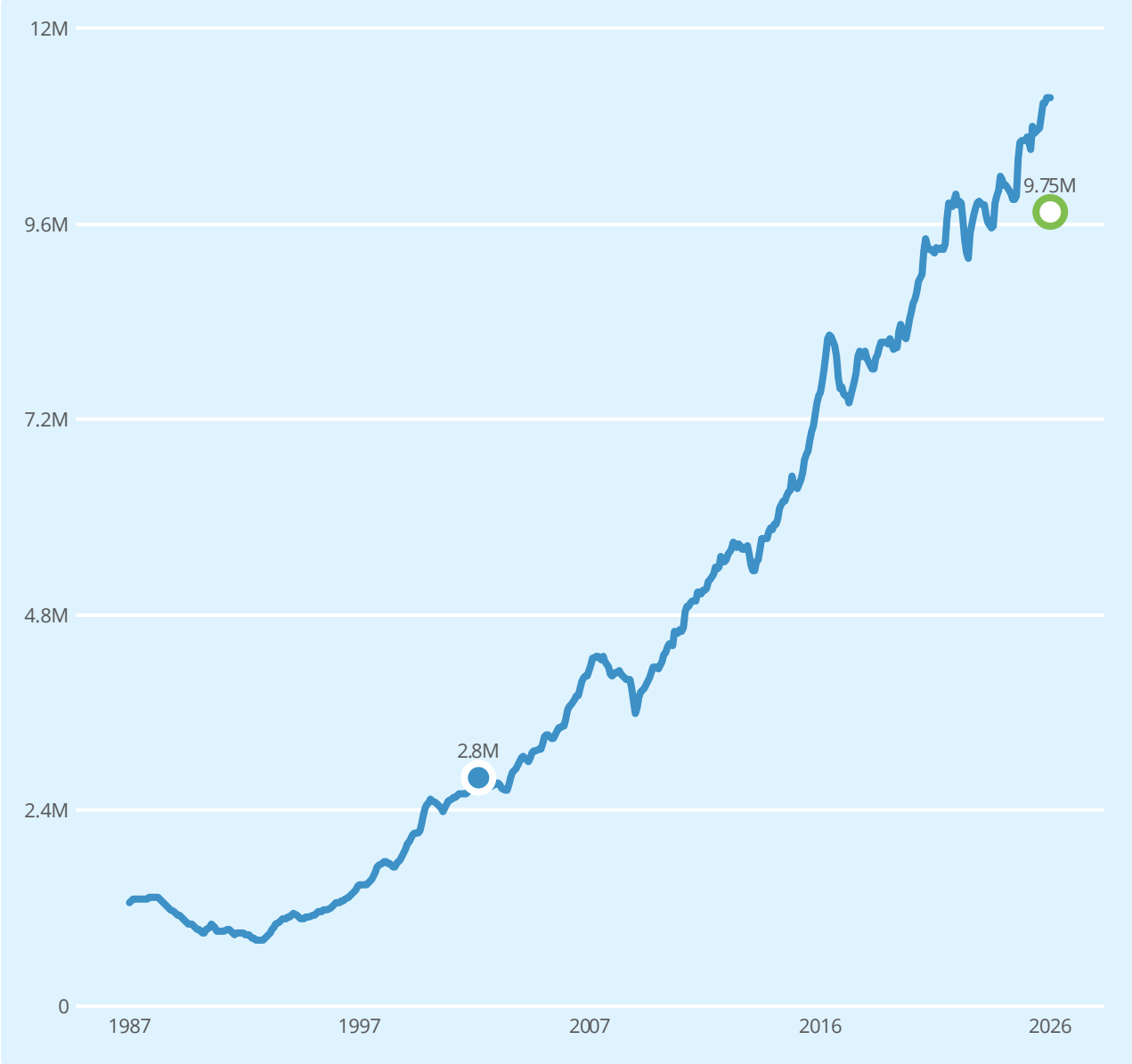
Stor 4-roms på 136 kvm over to plan med fantastisk utsikt, flotte uteplasser og svært gode solforhold. Garasjeplass.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2002		07.05.2002	2 700 000	2 800 000	-	2 800 000	2
06.07.1988		06.07.1988	-	1 822 000	-	1 822 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Estimat er feil, oppussingsobjekt

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

Leiligheter til salgs i SKØYENÅSEN grunnkrets nå

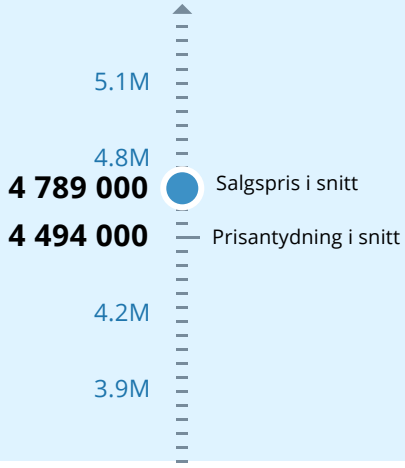
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i SKØYENÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

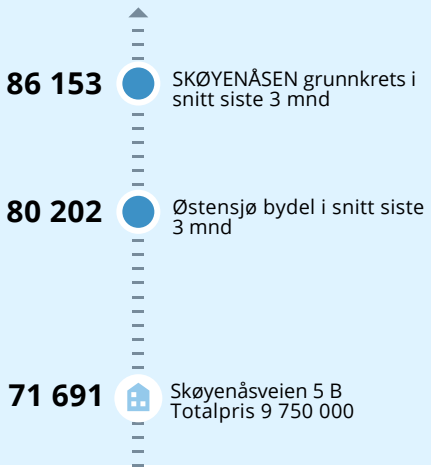
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 6.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Skøyenåsveien 5B, 0686 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282351**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80851480**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1019**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

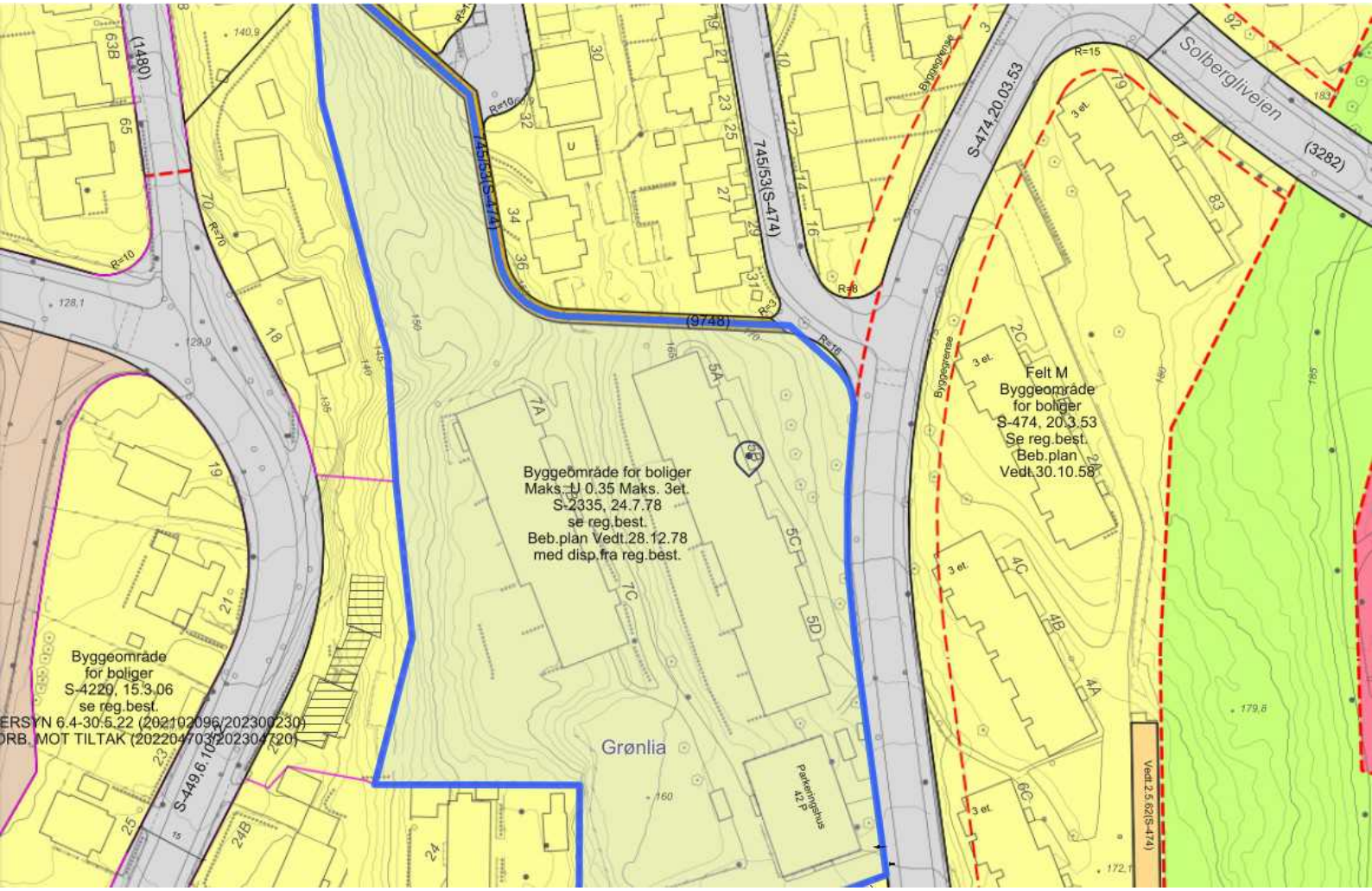
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 081 kWh**


Byggeområde for boliger
Maks. U 0.35 Maks. 3et.
S-2335, 24.7.78
se reg.best.
Beb.plan Vedt.28.12.78
med disp.fra reg.best.
Felt M
Byggeområde
for boliger
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan
Vedt.30.10.58
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Grønlia
Parkeringshus
42 P
Solbergliveien
(3282)
S-474,20.03.53
745/53(S-474)
(9748)
(1480)
Vedt.2.5.62(S-474)

PRIVATMEGLEREN

Ove Arild Løfsgaard

Oppdragsnr.
183260081

Vår dato
10.04.2026

Salg av eierseksjon i Boligsameie Skøyenåsveien 5 - 7

Adresse:	Skøyenåsveien 5B, 0686 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Per-Rolf Jørgensen
Eiendom:	gnr. 144, bnr. 1019, snr. 7 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år

- Vedtekter og husordensregler for sameiet

- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Premiere

Adrian Varly Rustan
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 144, bnr. 1019, snr. 7 i Oslo
Adresse: Skøyenåsveien 5B, 0686 OSLO
Onr. 183260081

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr 6.000,00 fra 01.01.26 – 30.06.26, og kr 6.850,00 fra 01.07.26 – 31.12.26

Felleskostnader inkluderer: Se vedlagte årsmøtepapirer (regnskap).

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	Ingen
avdrag	Kr	Ingen
og driftsutgifter	Kr	6.000,00/6.850,00

Utestående krav: Ingen pr 30.04.2026

Forsikret i	IF	Polisenr	SP598346.14.1	Forfall	01.01.2026	Betalt	30.12.2026

Andel felles gjeld kr. Ingen pr
Långiver / lånenr. Ingen
Lånets totale saldo Ingen pr
Lånetype Ingen Antall terminer årlig :
Årlig rentesats Ingen pr
Dato siste termin Ingen

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Ingen pr
Total formue kr. Ingen pr

Andre opplysninger

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

Se vedlagte årsmøtepapirer

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

Se vedlagte årsmøtepapirer

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Se vedlagte årsmøtepapirer

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

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6.000.00
Innhenting av opplysninger	Kr	Ingen
Evt. andre gebyrer	Kr	Ingen
Kontonummer for gebyrer:		7026.05.28597

Styreleder i sameiet

Navn:	Sverre Tiltnes
Adresse:	Skøyenåsveien 5C, 0686 Oslo
Telefon:	907 58 867
Fax:	
E-post:	sverre.tiltnes54@gmail.com

Send svar til: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 17.04.2026/Flisa

Forretningsførers stempel/underskrift

Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7, Oslo

Årsmøte 28. april 2026

Innkalling og sakspapirer

Alle seksjonseiere i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 er velkomne til årsmøte på:

Oppsal Samfunnshus, rom 206, 28. april, kl 18:00

Agenda

Seksjonseierne ble invitert til å fremme saker som ønskes behandlet på årsmøte via Sameienytt nr. 1 – 1. mars 2026, med frist for å fremme slike ønsker innen 10. april. Styret kan ikke se å ha mottatt slike ønsker. Ønske om informasjon fra Oppsal Frivillighetssentral er lagt til etter årsmøtet.

1. Godkjenning av innkalling
2. Konstituering
    a. valg av møteleder
    b. valg av referent (1 seksjonseier fra hver av blokkene 5 og 7 til å undertegne referatet sammen med møteleder)
3. Styrets Årsberetning
4. Regnskap og Balanse 2025
5. Revisors beretning – Fram Elverum, avd. Flisa
6. LINK Arkitektur presenterer rapporten Energikartlegging Skøyenåsveien 5-7
7. Godtgjørelse fakturering EL-bil
8. Budsjett 2026
    a. Vedlikeholdsplan 2026
    b. Hagebruksplan
    c. Budsjettoppsett – Ove Arild
9. Bytte av forretningsfører
10. Vedtekter, rev 8; - i samvirke med Ordens- og trivselsregler, rev 8
11. Valg av styremedlemmer

Etter møtet vil det bli gitt informasjon om Oppsal Frivillighetssentral v/ Silje Helene Farner-Calvert.

Er man forhindret fra å møte, har sameiere rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Velkommen til Årsmøte 2026!

Oslo 17. april 2026



Sverre Tiltnes
for styret

Saker

1. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkalling og agenda årsmøte 28. april 2026

2. Konstituering, med valg av møteleder, referent

Det skal velges referent og 2 som signerer protokollen. Det foreslås å velge én seksjonseier fra hver av blokkene 5 og 7 til å undertegne referatet sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet valgte ..... til å lede møtet, skrive referat og signere protokoll

3. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets Årsberetning 2025

4. Regnskap og balanse 2025

Vedlagt er

- Årsregnskap 2025
- Noter til regnskapet
- Balanse 2025

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner regnskap og balanse 2025

5. Revisjonsberetning

Vedlagt er revisjonsberetning fra Fram Revisjon, Elverum

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar revisjonsberetningen til etterretning

6. Gjennomgang av rapport Energikartlegging

LINK Arktiektur AS har gjennomført energikartlegging på oppdrag for styret. Arbeidet er støttet av Enova.

Vedlagt er rapporten «Energikartlegging». Oversendes i eget dokument.

Arne Førland Larsen fra LINK vil gjennomgå rapporten med funn og anbefalinger. Styrets råd og forslag er innarbeidet i Vedlikeholdsplan 2026 (se sak 8. – Budsjett 2026)

7. Godtgjørelse fakturering EL-bil

Hege Snefjellå har de siste årene avregnet og fordelt ladestrøm EL-bil til rette seksjonseier. Hege har gjort dette på dugnad.

Kjøp av tilsvarende tjeneste er dyrt for et sameie av vår størrelse.

Som styreleder foreslår jeg, Sverre Tiltnes, at årsmøtet godkjenner 5% påslag som godtgjørelse for arbeidet.

Godtgjørelsen blir derved belastet seksjonseiere med EL-bil i tråd med respektives forbruk. Med dagens EL-bilpark og -bruk vil det gi Hege en godtgjørelse på 3-4 tusen kroner i året.

Forslag til vedtak

Hege Snefjellå tilgodesees med et påslag på 5% på strøm til EL-bil-lading.

8. Budsjett 2026

Vedlagt er forslag til budsjett 2026, Vedlikeholdsplan 2026 og Årsplan for hagearbeid i sameiet

Budsjetfremlegget begrunner også grunnlaget for styrets økning av felleskostnader med 14,2% fra og med 1. juni 2026. Husleien for store leiligheter vil da øke fra 6.000 til 6.850 kr/mnd., for mindre leiligheter fra 5150 til 5.900 kr/mnd.

Budsjettforslag og husleie-økning følger opp redegjørelsen/drøfting i budsjettforslag på årsmøte 2025.

For øvrig vises til saksfremlegget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner budsjett 2026

9. Bytte av forretningsfører

Boligsameiet har potensial for å forbedre administrative systemer, og effektivisere styrets arbeid og dialogen med seksjonseierne ved bruk av digitale løsninger. Styret ønsker bedre arkivstruktur og transparens i sitt arbeid. Dette er systemer som er sterkt integrert med forretningsførselen.

Styret har besluttet å:

- Etablere digitalt «styrerom» for dokument-håndtering og -utveksling, arkivering mm
- Forbedre dialogen med seksjonseiere via digital portal, - kombinert med ivaretakelse av seksjonseiere som trenger analog støtte.

Boligsameiets forretningsfører, Ove Arild Løfsgaard, har ikke slike tjenester integrert i sin leveranse. Det vil derfor være nødvendig å bytte forretningsfører.

Løfsgaard har vært sameiets forretningsfører i snart 40 år, - og har i hele perioden levert og veiledet på en god måte, preget av faglighet og nøyaktighet. Sameiet har hatt glede av Løfsgaard inngående kjennskap til sameiets historie og egenart. Styret har i alle år satt stor pris på Løfsgaards innsats.

Boligsameiets revisor er Fram Elverum, avdeling Flisa.

OBOS og USBL har produktpakker som dekker behov for regnskap og årsoppgjør, rådgivning, eierskifte og digitale kundeløsninger for styret såvel som beboere (beboerportal). Begge leverandører kan tiltransportere uavhengig revisor.

Med overgang til digitale løsninger vil revisjon bli enklere/mer effektivt. Vi har derfor sett kostnadene til forretningsførsel og revisjon under et. Det er marginale kostnadsforskjeller mellom alternativene:

- Løfsgaard / Fram Elverum 90.000 kr/år
- OBOS / Alpha Revisjon 96.200 kr/år
- USBL / Revisjon KPMG 97.317 kr/år

Prisene blir årlig kpi-justert. Prisene fra OBOS og USBL inkluderer de løsningene styret etterspør.

Bruk av digital portal for seksjonseierne skal effektivisere dialogen i sameiet, samtidig som velfungerende ordninger, så som oppslag og lignende, blir videreført. Seksjonseiere som ikke bruker internett og/eller mail vil bli ivaretatt som i dag.

Med skifte av forretningsfører fom 1. januar 2027, vil det være Løfsgaard som fører regnskap 2026, - og presenterer dette på årsmøtet 2027.

Styret har i utgangspunktet fullmakt til å beslutte endring. Allikevel velger vi å legge frem følgende

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å forhandle avtale med beste tilbyder, for å overta forretningsførsel fra og med 1. januar 2027. Likeså får styret fullmakt til å forhandle avtale med ny.

10. Forslag til Vedtekter rev. 8 og Ordens- og trivselsregler rev. 8

Vedlagt er forslag til Vedtekter rev. 8 og Ordens- og trivselsregler rev. 8.

Med utgangspunkt i punkt 4 og 5 i protokollen fra årsmøtet 2025 foreslår styret noen justeringer i Vedtektene og Ordens- og trivselsreglene for å tydeliggjøre:

- Vedtektenes forankring i Eierseksjonsloven
- Ordens- og trivselsreglers forankring i Vedtektene og i Eierseksjonsloven
- Styrets oppgaver, beslutningsmyndighet og kompetanse

Styret foreslår videre å justere ordlyden Ordens- og trivselsreglenes paragraf 3.7 og 3.8, men ser ikke grunnlag for å endre retningslinjene for oppussing av Sameiets trappeoppganger (jf. henvisningen i årsmøteprotokollen til § 51 i Eierseksjonsloven).

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025:

4. Forslag til vedtekter rev. 7 2025

Styrelederen gjennomgikk forslaget til justerte vedtekter. Det ble en del diskusjon rundt de justeringene som var blitt foretatt, om de var mer avklarende, eller ikke i forhold til de gamle vedtektene. Styret vil se på hvordan Ordens- og trivselsreglene hjemles i de nye vedtektene og ev. andre endringer.

Imens ble det forelagte forslaget til vedtekter rev. 7 2025 vedtatt.

5. Forslag til justerte Ordens og trivselsregler rev. 7 2025

Styrelederen gjennomgikk forslaget til de justerte Ordens og trivselsreglene. Det ble en del diskusjon rundt de justeringene som var blitt foretatt, om de var avklarende, eller ikke i forhold til de gamle Ordens og trivselsreglene. Styret vil se på behovet for å regulere styrets ansvar for å «påse» og «gripe inn» i Ordens og trivselsreglene, - adskilt fra lover, regler og praksis knyttet til «Styreansvar i sameier».

I tillegg ble det tatt opp om man burde se nærmere på de gjeldende retningslinjer for hvordan Sameiet skal forholde seg til oppussing av de enkelte oppganger. Styret vil se på hvordan vi skal følge opp Lov om eierseksjoner §51 i forhold til beslutninger knyttet til oppussing av oppgangene.

Styret vil også komme tilbake til dette.

Imens ble det forelagte forslaget til Ordens og trivselsregler rev. 7 2025 vedtatt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner Vedtekter rev. 8 og Ordens- og trivselsreglene rev. 8

11. Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens forslag er vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til valgkomitéens innstilling, - og gjør innstillingen om til sitt valg.

Vedlegg

a) Årsberetning 2025
b) Regnskap og balanse for 2025, inkl. underliggende dokumenter
c) Revisjonsberetning regnskap 2025
d) Energikartlegging, - i eget dokument
e) Budsjett 2026
f) Vedlikeholdsplan 2026
g) Årsplan for hagearbeid i sameiet
h) Vedtekter rev. 8 - 2026
i) Ordens og trivselsregler rev. 8 - 2026
j) Valgkomitéens innstilling

For å gi årsmøtet en «komplett» informasjon vedlegges også følgende dokumenter til orientering:

a) Praktisk informasjon til seksjonseiere rev. 8 april 2026
b) Beboerliste 8, april 2026

Vedlegg a)

STYRETS ÅRSBERETNING

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 – 7, Oslo

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Styrearbeid

Styrets sammensetning i 2024 har vært:

- Hege Snefjellå (7B)
- Sissel Lorentzen (7B) - gjenvalgt
- Eirik Birkeland (5A) - gjenvalgt
- Erlend Gausen (5D)
- Sverre Tiltnes (5C)

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 7 styremøter.

- 28. januar
- 25. februar
- 25. mars
- 17. juni
- 28. august
- 23. september
- 3. november

Flere styresaker er også behandlet ved epostkorrespondanse internt i styret.
Styrets fokus har vært å ivareta sameiets felles interesser, samt å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.

Styrets vedlikeholdstiltak fremkommer av vedlikeholdsplan (vedlagt). For øvrig har fokus vært på løpende vedlikehold og oppfølging av sameiets serviceavtaler.

1. Vedlikehold

Det vises til Vedlikeholdsplan 2026-2029 (vedlagt), tabell «Utført vedlikehold 2025».

I årsberetningen nevnes særskilt:

- Styret har i 2025 hatt spesielt fokus på utskifting av felles stoppekraner, utbedring av brudd i avløpsledning og installasjon av vannmålere. Sameiet har nå en stoppekran for hver blokk i kum utenfor nr. 7, og velfungerende stoppekraner pr

oppgang som kan stenges fra sikringsskap. Offentlige avgifter knyttet til bruk av vann gjøres nå etter forbruk.
- Styret har måtte ha spesielt fokus på noen vannlekkasjer, - både inne og ute. Årsakene er sammensatte og utydelige. Utvendige lekkasjer er preget av mer intens nedbør, kombinert med sterk vind.
- Det er gjort en utvidet måling av radon i områdene hvor dette er en utfordring. Radonbrønnene har ikke hatt forventet effekt. Helhetlig vurdering av utfordringen i 5B og 5C er del av energikartlegging. Se vedlikeholdsplan 2026-2029.
- I tilknytning til vårdugnaden ble alle fellesområder og boder utstyrt med nye røykvarslere. For å sikre tidlig varsling er varslerne seriekoblet pr oppgang. Styret sjekker røykvarslerne hver måned.
- For å sikre skallsikringen er inngangsdørene sjekket, justert og utbedret, slik at dørlukkere fungerer godt, - og låser og beslag fungerer etter hensikten.
- Betong-utbedringene som ble gjort for 10 år siden er sjekket. Generelt er arbeidet som den gang ble gjort av god kvalitet. Dagens tilstand er god. 2 balkongkasser trenger utbedring grunnet korrosjon/frost-sprenging.

For øvrig vises til tabell «Utført vedlikehold 2025».

2. HMS internkontroll

Målsettingen for sameiets HMS internkontroll er at alle beboere i vårt sameie skal føle sikkerhet, trygghet og trivsel.

Norsk Brannvern gjennomførte sin kontroll 30. september og 1. oktober. Ved årets tilsyn hadde Norsk Brannvern med seg røykvarslere, som bistand til de som ikke selv har montert varslere. Se egen informasjon i Sameienytt.

Det har vært en kraftig bedring av sikring av seksjonene.
- Alle seksjonseiere har røykvarslere og slokkeutstyr for forutsatt. 2 seksjonseiere kan ikke bruke manuelt slokkeutstyr.
- Ingen merknader til brannsikring og bruk av fellesområdene.
- Rapporten påpeker manglende merking av rømningsveier i trappeoppgangene. Denne merknaden har over tid vært uklar. Styret har valgt å ikke merke, - så lenge trappa er eneste rømningsvei.

Styret anser brannsikkerhet som det viktigste sikkerhetsområdet i Sameiet. Styret kontrollerer fellesområdene hver måned med fokus på sjekk røykvarslere og lagring av brannfarlige gjenstander. I tillegg sjekkes belysning og generell orden på fellesområder (lagring av gjenstander i trappeoppganger, sykkelboder og sportsboder).

Når det gjelder andre sikkerhetsområder nevnes følgende;
- Skader på bygningskonstruksjoner.
  Det er ikke registrert noen ytre skader på bygg 5, bygg 7 eller garasjebygg i 2025. Balkonger og garasje ble kontroller 21. august 2025. Det er utarbeidet en egen rapport, som er tilgjengelig på anmodning.

- Vannlekkasjer - skader.
  Det har vært vannlekkasje fra piper i 5B og 5D. Det har vært innvendige vannskader i 5A, 5C og 7B.

- Innbrudd / tyveri.
  I mars 2025 var det innbrudd i en av seksjonene på dagtid. Dette er en påminnelse om viktigheten av at alle forsikrer seg om at dører / porter til enhver tid er låst. Det er også viktig å være restriktiv med å slippe inn ukjente håndverkere og andre ukjente.

1.8 Saker i forhold til sameiets naboer

Ingen spesielle saker i 2025

1.9 Interne saker i sameiet

- Vedlikeholdsplanen ses på som et levende dokument ettersom vedlikeholdsbehov kan planlegges utført på lang sikt eller dukke opp på kort varsel. For seksjonseierne vil en gjennomtenkt vedlikeholdsplan gi en økonomisk forutsigbarhet.

- Flere av våre seksjonseiere holder styret i virksomhet med innspill både i verbal og skriftlig form. Styret setter pris på engasjement samt både ros og ris angående styrets arbeid, og prøver å ta med seg tilbakemeldinger i det kontinuerlige styrearbeid.

1.10 Sameienytt

Fem utgaver av sameienytt er utgitt / distribuert til samtlige seksjonseiere i 2025.

1.11 Media

Ingen oppmerksomhet i media i 2025

1.12 Beboeroversikt.

Beboerlist pr. november 2025 er distribuert i tilknytning til årsmøtepapirene. Svein Gulstuen døde mars 2026. Vi lyser fred over hans minne.

2. Årsmøte 2025

Årsmøte for året 2025 ble avholdt i Oppsal Samfunnshus, rom 206, 20. mai 2025 kl. 18.00.
Møtet ble gjennomført i henhold til sameiets vedtekter.
På møtet ble det registrert 24 seksjonseiere til stede + 2 fullmakter.
Møtet ble ledet av styreleder Sverre Tiltnes. Protokoll fra årsmøte 2025 er distribuert som vedlegg til Sameienytt nr 4 2025 til registrerte seksjonseiere pr 25. juni 2025.

3. Dugnader

Sameiets vårdugnad ble gjennomført 26. april 2025 og høstdugnaden gjennomført 25. oktober 2025.

En stor dugnadsånd blant sameiets beboere ble registrert på begge dugnadsdagene; beboere fra ca. halvparten av seksjonene stiller opp på dugnader uansett vær og vind. Takk for innsatsen.

En stor takk rettes også til kakebakere, vaffelstekere og kaffekokere som bidro til en vellykket avslutning på dugnadsdagene.

4. Beboer- og eierforhold

Følgende eierskifter er registrert i 2025.

Seksjon/ oppgang	Selger	Kjøper	Overtakelse
32 / 7B	Øyvind Lunde Solveig Iren Nygård	Elisabeth Tangen Georg Risheim	November 2025
23 / 5D	David Solberg Karin Solberg Wells	Hege Skøien Nielsen Petter Looy Nielsen	Februar 2025

5. Sameiets avtaler

De fleste av sameiets avtaler er spesifisert i «Praktisk informasjon til sameiere» under punktet *Leverandører av service og arbeid*. Sameiet har i 2025 inngått avtale med:

- Bråthen Rør AS
- Låssenteret AS Oslo Tveita

... som foretrukket leverandør, - uten forpliktet ramme.

6. Økonomisk oversikt

Driftsinntektene utgjorde i alt kr 2.915.000,00, som er tilnærmet likt med budsjett.

Driftskostnader ble på totalt kr 3.357.877,71, som er kr 147.877,71 høyere enn budsjett. Merforbruket er hovedsakelig innenfor vedlikeholdspostene (vedlikeholdsprosjekter og løpende vedlikehold), og utgjør kr 407.420,68. Merforbruket skyldes utskifting av felles stoppekraner, utbedring av brudd i avløpsledning og installasjon av vannmålere. Innenfor de fleste andre kostnadspostene er det et lavere forbruk. Innsparingen innenfor posten offentlig avgift skyldes kreditering fra Oslo kommune på kr 149.061,37, etter overgang til fakturering for faktisk forbruk. Noen av kostnadspostene er kommentert under avsnittet Vedlikehold i Styrets årsberetning.

Driftsresultatet viser et underskudd på kr 442.877,71, som er et forbedret resultat i forhold til budsjett på kr 67.122,29. Det positive avviket i driftsresultat i forhold til budsjett, skyldes poster som i hovedsak er kommentert under avsnittet driftskostnader ovenfor.

Netto finansinntekter er på kr 61.074,00, som er kr 21.074,00 bedre enn budsjett. Bedring i forhold til budsjett skyldes noe større innskuddskapital og bedre innskuddsrente.

Resultat etter finans viser et underskudd på kr 381.803,71, som er kr 88.196,29 bedre enn budsjett, hvor avviket mot budsjett er kommentert i punktene ovenfor.

Boligsameiets økonomi er ved utgangen av 2025 noe lavere enn for et år siden og tilsvarer det negative resultatet for 2025 (- kr 381.803,71).

Som følge av bygningsmassens alder og økende behov for vedlikehold, samt ekstraordinær prisstigning på forsikring og kommunale avgifter, har det blitt stadig mer krevende å sørge for inndekning med fellesutgifter på dagens nivå. Forsikringspremien økte med 19%, bare i 2025, mens offentlige avgifter økte med 50% i perioden 2021-2024.

Sameiet har prioritert å holde felleskostnadene (husleien) på et lavt eller moderat nivå. Lave felleskostnader er av stor betydning for sameiets beboere og et aktivum ved salg av seksjoner. Sameiet er i dag uten gjeld og har en kontantreserve til å håndtere løpende utgifter og vedlikeholdsprosjekter av moderat omfang. Dette gir oss trygghet og handlefrihet.

Opparbeidet kapital er nå på 1,8 mill. kroner. Samtidig er det slik at i starten på nytt år (1. januar), forfaller det kostnader til forsikring, festeavgift og andre kostnader på til sammen over kr 600.000,-.

Selv om mange av de store rehabiliteringsprosjektene, sånn som utbedring av terrasser, garasjeanlegg og tak, nå er ferdigstilt, gjenstår det fortsatt en del ønsker og krav til vedlikehold/anskaffelser som bør gjøres i årene fremover. Styret er av den oppfatning at boligsameiet trenger å ha tilstrekkelig med midler til å møte større fremtidige vedlikeholdskostnader, noe styret vil komme tilbake til i tilknytning til budsjett 2026.

Oslo, april 2026
Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo

Sverre Tiltnes
Styreleder

Hege Snefjellå

Erlend Gausen

Eirik Birkeland

Sissel Lorentzen

Ove A. Løfsgaard
Forretningsfører

Årsregnskap 2025
Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskap
Revisjonsberetning

Org.nr.: 914 747 236

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Husleieinntekt		2 671 200	2 604 000
Annen driftsinntekt		243 800	20 250
Sum driftsinntekter		**2 915 000**	**2 624 250**
Lønnskostnad	2	148 662	140 652
Annen driftskostnad	2, 3	3 209 216	2 367 328
Sum driftskostnader		**3 357 878**	**2 507 980**
Driftsresultat		**-442 878**	**116 270**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		61 074	57 164
Resultat av finansposter		**61 074**	**57 164**
Resultat før skattekostnad		-381 804	173 433
Resultat		**-381 804**	**173 433**
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		**-381 804**	**173 433**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-381 804	173 433
Sum overføringer		**-381 804**	**173 433**

BALANSE

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		405 256	582 577
Sum fordringer		**405 256**	**582 577**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 618 053	1 842 344
Sum omløpsmidler		**2 023 309**	**2 424 921**
Sum eiendeler		**2 023 309**	**2 424 921**

BALANSE

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Egenkapital		2 176 395	2 002 962
Sum innskutt egenkapital		**2 176 395**	**2 002 962**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Årets resultat		-381 804	173 433
Sum opptjent egenkapital		**-381 804**	**173 433**
Sum egenkapital	4	**1 794 592**	**2 176 395**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		228 717	248 526
Sum kortsiktig gjeld		**228 717**	**248 526**
Sum gjeld		**228 717**	**248 526**
Sum egenkapital og gjeld		**2 023 309**	**2 424 921**

Oslo, 10.04.2026
Styret i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Sverre Tiltnes
styreleder

Erlend Gausen
styremedlem

Hege Snefjellå
styremedlem

Sissel Lorentzen
styremedlem

Eirik Birkeland
styremedlem

Ove Arild Løfsgaard
Forretningsfører

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Inntektsføring
Inntektsføring av husleie og andre tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet.
For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Virksomhetens art og beliggenhet
Virksomheten er et eierseksjonssameie som holder til i Oslo kommune.

Note 2 Godtgjørelse, styrehonorar med mer

	2025	2024
Honorar og godtgjørelser	102 200	92 000
Forretningsfører innberetning	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	16 462	16 152
Andre ytelser	-	2 500
	148 662	**140 652**
Gjennomsnittlig antall årsverk	0	0

Utbetalt honorar

Honorar til styret	94 200
Honorar til forretningsfører	65 000
Honorar til revisor inkl mva	22 214

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v., jfr. RL § 7 - 45.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke opprettet noen slik ordning.

Note 3 Driftsutgifter

	2025	2024
Vedlikeholdsprosjekter		
Bytte callinganlegg	282 111	
Stoppekraner, gravearbeide, rørlegger og elektro	618 128	
Nye lysarmatur trappeoppganger	-	70 045
Sum	**900 239**	**70 045**
Løpende vedlikehold		
Serviceavtale, Norsk Brannvern AS	18 833	18 284
Serviceavtale og vedlikehold garasjer, Nassau-Norport AS	4 428	64 659
Malingsarbeider, maling	39 936	
Containerleie	14 646	
Gnagerbekjempelse	14 054	
Felling trær	7 500	
Rep. Dørlåser, vedlikehold lys, tett avløp mv	41 494	
Innkjøp av diverse redskap, feiemaskin, høytrykkspyler mv		9 695
Innkjøp av røykvarslere, router mv		24 691
Rørinspeksjon, TT-Teknikk AS		24 960
Katodisk beskyttelse, Ødegård og Lund AS/Protector	9 625	27 618
Vedlikehold skiftet peisvifter, takbeslag mv, Norsk Ventilasjonsrenhold AS	113 114	28 540
Annet mindre vedlikehold	33 552	14 011
Sum	**297 182**	**212 458**
Vaktmestertjenester/hageutv.		
Vaktmestertjenester, OBOS	201 604	201 604
Containerleie, jord, bark, beplantning mv.	-	18 882
Div. småposter	9 495	21 088
Sum	**211 099**	**241 574**

Note 4 Antall sameiere

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7 består av 42 sameiere.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

		2025	2024
Husleieinntekt			
3100	Husleieinntekt	-2 671 200	-2 604 000
		-2 671 200	**-2 604 000**
Annen driftsinntekt			
3608	Annen driftsinntekt, ekstra stoppekraner	-228 200	0
3620	Annen leieinntekt, parkeringsleie	-15 600	-20 250
		-243 800	**-20 250**
Lønnskostnad			
5330	Godtgjørelse til styre	102 200	92 000
5350	Forretningsfører innber. plikt	30 000	30 000
5400	Arbeidsgiveravgift	16 462	16 152
5900	Gave til ansatte/styremedlem	0	2 500
		148 662	**140 652**
Annen driftskostnad			
6200	Elektrisitet fellesrom	62 635	66 522
6320	Offentlige avgifter (renovasjon, vann, a	523 624	614 699
6360	Renhold	141 974	134 940
6390	GET bredbånd og TV	215 750	200 766
6600	Vedlikeholdsprosjekter	900 239	70 045
6601	Løpende reparasjon og vedlikehold	297 182	212 458
6701	Revisjonshonorar	22 214	28 250
6705	Forretningsførerhonorar	35 000	30 000
6791	Vaktmestergodtgjørelse	211 099	241 574
7500	Forsikringspremie	343 391	300 388
7700	Annen kostnad	330	6 703
7710	Styre- og årsmøter	9 714	14 919
7750	Festeavgift	446 064	446 064
		3 209 216	**2 367 328**
Annen renteinntekt			
8050	Annen renteinntekt	-61 074	-57 164
		-61 074	**-57 164**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Overføringer annen egenkapital	-381 804	173 433
		-381 804	**173 433**

BALANSE - SPESIFIKASJON

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

		2025	2024
Andre kortsiktige fordringer			
1571	Husleierestanser	10 300	2 800
1700	Forskuddsbetalt Get bredbånd TV	8 964	7 926
1701	Forskuddsbetalt forsikring If	371 175	334 391
1702	Forskuddsbetalt festeavgift Søndre Skøie	0	223 032
1704	Forskuddsbetalt gnagerbekjempelse	14 817	14 054
1705	Forskuddsbetalt katodisk beskyttelse	0	374
		405 256	**582 577**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bankinnskudd DnB	1 618 053	1 842 344
		1 618 053	**1 842 344**
Egenkapital			
2000	Egenkapital 01.01.	-2 176 395	-2 002 962
		-2 176 395	**-2 002 962**
Årets resultat			
2051	Årets resultat	381 804	-173 433
		381 804	**-173 433**
Annen kortsiktig gjeld			
2964	Påløpt strøm,varme	0	-12 570
2966	Avsetning internett/OBOS Nett	0	-8 987
2967	Påløpt styrehonorar og revisjon	-130 000	-122 000
2969	Forskuddsbetalt husleie/parkering	-64 800	-61 150
2970	Påløpt renhold des	0	-11 245
2973	Avsetning Katodisk beskyttelse	0	-27 618
2977	Avsetning peisvifte/Norsk Ventilasjon	0	-4 149
2980	Avsetninger for forpliktelser	-33 917	-808
		-228 717	**-248 526**

Vedlegg c)

REVISJONSBERETNING REGNSKAP 2025

Til årsmøtet i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 som viser et underskudd på kr 381 804. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Flisa, 10. april 2026
Fram Revisjon AS

Håvard Kokkin
Statsautorisert revisor

Vedlegg e)

BUDSJETT 2026

Budsjett 2026

Justering for bærekraftig økonomi

Sameiet har prioritert å holde felleskostnadene (husleien) på et lavt eller moderat nivå. Lave felleskostnader er av stor betydning for sameiets beboere og et aktivum ved salg av seksjoner. Sameiet er i dag uten gjeld og har en kontantreserve til å håndtere løpende utgifter og vedlikeholdsprosjekter av moderat omfang. Dette gir oss trygghet og handlefrihet.

Inndekningen av sameiets kostnader er stadig mer krevende som følge av ekstraordinær prisstigning på enkelte kostnader, fremtidige avgifter, og ikke minst bygningsmassens alder og beskaffenhet. Forsikring økte som eksempel med 19% i 2025. Offentlige avgifter har økt 50% i perioden 2021-2024.

Kommende kostnader i nær fremtid som trenger inndekning:

- Offentlige avgifter forventes å øke i perioden 2025-2028 med ca 27%.
- Festeavgiften forventes å øke med 40% fom 2029.
- Vedlikeholdskostnader og mindre prosjekter, så som utbedring radon, ventilasjonsvifter, utbedring av sprekker i teglfasaden, bedre beslag som tåler horisontalt regn, med mere.
- Årsmøtet vil måtte og/eller ønske å få gjennomført diverse større vedlikeholds- og utviklingsprosjekter. Dette kan være:
    - Tak - belegg, beslag og eventuelle skader
    - Drenering østfasaden (en bod i henholdsvis 5C og 7B har allerede problemer med vanninntrengning)
    - Solcelleanlegg. Inngår i Vedlikeholdsplanens punkt om energitiltak.
    - Tiltak for å kunne tilby noen garasjeplasser for ekstra brede biler.
    - Andre ønsker/behov

Nevnte tiltak er beskrevet i Vedlikeholdsplan 2026-2029. Punkt om garasjeplasser er beskrevet under «Mulige fremtidige utviklingstiltak» nederst i denne saken.

At sameiet bevilget seg uendret felles kost/husleie i 2022 og 2023 har også bidratt til at dagens husleie ikke er bærekraftig. Det er nødvendig å bringe felles kost i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Se fig.1.

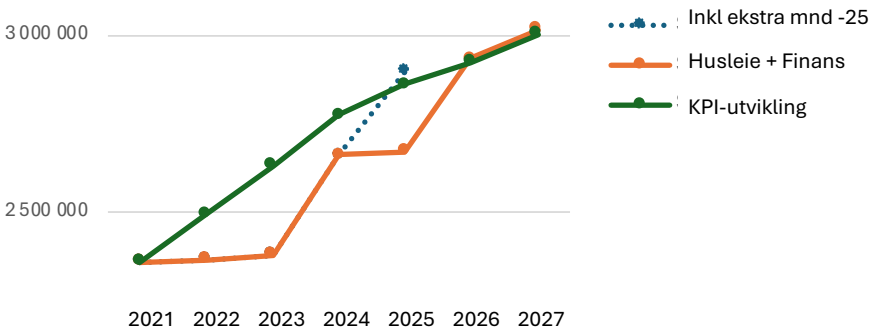


Fig.1- Husleieøkning vs KPI-utvikling

Kommende merkostnader betinger en justering for å sikre en bærekraftig økonomi. For å ivareta sameiets økonomiske handlekraft, og også unngå dyre lånekostnader og -renter, ønsker styret å unngå låneopptak.

Styrets forslag:

- Sameiet fortsetter praksisen med å unngå låneopptak
- **Drift** inngår i felleskostnaden og dekkes av husleien.
- **Mindre vedlikeholdsprosjekter** defineres som nødvendige vedlikeholdstiltak mindre enn 1 million kroner. Disse skal regnskapsførers som engangskostnader, adskilt fra driftskostnader.
- **Større vedlikeholdsprosjekter og utviklingstiltak** skal finansieres gjennom forholdsmessige bidrag fra seksjonseierne, i utgangspunktet i tråd med fordelingsnøkkel for dekning av felleskostnader. Store vedlikeholds- og utviklingsprosjekter har en investeringskostnad større enn 500 tusen kroner. Disse prosjektene regnskapsførers adskilt fra andre kostnader.

Dette gir rom for å plassere prosjekter mellom 500 tusen og 1 million der det er mest hensiktsmessig.

Basert på herværende har styret besluttet å øke felleskostnader med 14,2% fom 1. juni 2026. Husleien for store leiligheter øker fra 6.000 til 6.850 kr/mnd. Tilsvarende for mindre leiligheter fra 5150 til 5.900 kr/mnd.

Nevnte økning er konservativt kalkulert. Intensjonen er at kommende justering skal skje i trå med konsumprisindeksen for å dekke sameiets kostnader på en bærekraftig måte.

Styret vil fortsette en nøysom forvaltning av sameiet. Styret vil selvsagt redusere fremtidige økninger dersom økonomiske utviklingen tilsier det.

Vedlagt er

- Vedlikeholdsplan 2026-2029
- Årsplan for hagearbeid i sameiet

Budsjettforslag 2026

Med henvisning til ovennevnte fremmes følgende budsjett for 2026

	Kostnader	**Regnskap 2024**	**Regnskap 2025**	**Budsjett 2025**	**Budsjett 2026**
1.0	Offentlige avgifter	614 699	523 623	695 000	580 000
2.0	Styre-/revisj./årsmøte	137 669	134 128	140 000	150 000
3.0	Forsikring	300 388	343 391	355 000	355 000
4.0	Strøm fellesrom	66 522	62 635	80 000	65 000
5.0	Vedlikeholdsprosjekt	0	900 238	590 000	370 000
6.0	Løpende vedlikehold bygg	282 503	297 182	200 000	260 000
7.0	Forretningsførerhonorar	60 000	65 000	64 000	68 000
8.0	Renhold	134 940	141 974	145 000	150 000
9.0	Kontor - / abonnement	6 703	330	8 000	6 000
10.0	Vaktmestertjenester og uteområde	241 574	211 099	261 051	299 000
11.0	Sosiale kostnader / Arbeidsgiveravg	16 152	16 462	18 000	17 000
12.0	Kabel TV	200 766	215 750	200 000	230 000
13.0	Festeavgift	446 064	446 064	450 000	450 000
	Sum Driftsutgifter	**2 507 980**	**3 357 878**	**3 210 000**	**3 000 000**

	Inntekter	**Regnskap 2024**	**Regnskap 2025**	**Budsjett 2025**	**Budsjett 2026**
1.0	Husleieinntekter (6.850/5.900 NOK/leil)	2 604 000	2 671 200	2 671 200	2 935 800
	Ekstra månedsleie stoppekraner		228 200		
2.0	Parkering inntekter	20 250	15 600	28 800	14 200
3.0	Finansinntekter	57 164	61 074	40 000	50 000
	Sum inntekter	**2 681 414**	**2 976 074**	**2 740 000**	**3 000 000**
	Resultat	**173 434**	**-381 804**	**-470 000**	**0**

... med følgende delbudsjetter:

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

		Delbudsjett 26
5.4	Radon tiltak - en fullskala ventilasjons-test	130 000
5.8	Energikartlegging	160 000
5.9	2 betong-blomsterkasser	50 000
5.10	Prosjektering energitiltak	30 000
		370 000

LØPENDE VEDLIKEHOLD

		Delbudsjett 26
6.1	Norsk Brannvern årlig inspeksjon	22 000
6.2	Norport årlig service	5 500
6.3	Norport Vedlikehold	10 000
6.4	Katodisk beskyttelse terrasser + garasje Protector	25 000
6.6	Rentokil rottebekjempelse	16 000
6.7	Ventilasjon FDV	30 000
6.8	Beslag og avløp	50 000
6.9	Skifte peisvifter inkl. tyristor	40 000
6.19	Maling/beis - oppdrag og materiell	20 000
6.20	Vedlikehold - generelt (VVS, elektro, ...)	30 000
6.21	Dørvedlikehold - låskasser, dørpumper, ...	5 000
		253 500

VAKTMESTERTJENESTER OG UTEOMRÅDER

		Delbudsjett 26
10.1	Snøbrøyting/plenklipping OVS	208 000
10.2	Leie container 2 x dugnad	20 000
10.3.1	Bevertning dugnader	3 000
10.3.2	Høstfest i hagen	18 000
10.4	Innkjøp redskap	10 000
10.5	Jord, bark og beplantning etc, inkl omgjøring tørkestativ nr 5	40 000
		299 000

Det er ikke budsjettert større vedlikeholds- og/eller utviklingstiltak i 2026.

Mulige fremtidige utviklingstiltak

Pr i dag ser styret noen utviklingstiltak, som kan komme til realisering, gitt at lønnsomheten er tilstrekkelig:

- Solcelle-park på takene. Se Vedlikeholdsplanen «Energitiltak».
- Carport/garasje for store personbiler. Stadig flere seksjonseiere har/vil anskaffe bil som ikke får plass i garasjehuset. Det er fremmet ide om at sameiet fremleier selveide plasser i ny garasje. Merk at dette foreløpig kun er en idé.
- ...

Det er ikke budsjettert med noen av disse tiltakene i 2026.

Vedlegg f)

VEDLIKEHOLDSPLAN 2026-2029

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo

VEDLIKEHOLDSPLAN 2026 - 2029

Vedlikeholdsplanen inkluderer løpende vedlikehold og vedlikeholdsprosjekter, - avgrenset til tiltak som dekkes via felleskostnadene. Ekstraordinære vedlikeholds- og utviklingsprosjekter fremmes og begrunnes særskilt overfor årsmøtet.

Vedlikeholdsplan	2026	2027	2028	2029
Overvåking katodisk beskyttelse	X		X	
Ventilasjon og energi	løpende ved behov			
Radontiltak	X	X		
Hovedvifter	ved behov			
Utskifting av vinduer	løpende ved ønske			
Adgangskontroll, beslag og tyverisikring		X	X	
Maling av vestvendte fasader	løpende ved behov			
Utbedring balkongkasser (2 seksjoner) og gulv (1 seksjon)	X			
Befaring terrasser og garasjebygget			X	
Trappeoppganger	løpende ved ønske			
Tak - belegg, beslag og eventuelle skader				X
Drenering østfasaden			X	
Spekke og utbedre skader i teglfasade			X	
Baldakiner inngangspartier		X		
Hagebruksplan	løpende			
Energitiltak, eks radontiltak. Se rapport Energikartlegging		X		
Utviklingstiltak - investeringer			X	X

Overvåking katodisk beskyttelse

Titanbåndene i garasjen nedre plan (anode) blir sjekke våren -26 for eventuelt behov for utskifting. Avtale overvåking av elektronisk korrosjonsbeskyttelse fornyes høst -26.

Radontiltak

Radon-brønnene i nr 5B og 5A har ikke gitt ønsket resultat, - grunnet avtrekksventilasjon (undertrykk i leilighetene), komplekse luftstrømmer under betongplate mot grunn, og manglende membran/radontetting mot grunn. Som del av energikartleggingen har LINK Arkitektur anbefalt omlegging til balansert ventilasjon, - som også kan justeres for svakt overtrykk. Dette tiltaket er vurdert å ha størst sannsynlighet for å fjerne inntrenging av radongasser.

Styret vil sammen med en av seksjonseierne som her belastning over nivå «krav til tiltak», prosjektere og gjennomføre slikt tiltak. Basert på erfaring og læring vil tiltaket bli gjort i øvrige to seksjoner med for høy belastning. Erfaringene vil også være nyttig ved omlegging til balansert ventilasjon i andre seksjoner.

Hovedvifter

3 av sameiets gamle vifter er fortsatt i bruk. Sameiet må være forberedt på å skifte disse når levetiden har gått ut. De øvrige 4 viftene har ulik alder og utrustning/styring. Styret vil vurdere behov for drift, vedlikehold og behov for utskifting i lys av rapport energikartlegging.

Utskifting av vinduer

Utskifting av vinduer og balkongdører er seksjonseiers ansvar, - og gjøres løpende ved ønske/behov. Tiltaket skal skje i overenstemmelse med Praktisk informasjon til seksjonseiere rev. 8 mai 2026. Styret skal informeres i forkant.

Adgangskontroll, beslag og tyverisikring

Styret har etablert bruk av Låssenteret Oslo Tveita. I 2025 ble det gjennomført service av låskasser, sylindere og beslag. Defekte deler ble skiftet. Dørpumper ble justert. Samme gjennomgang vil bli vurdert gjort i 2027.

Maling av vestvendte fasader

Dette er seksjonseiers ansvar. Det skal brukes dekkbeis, - innkjøpt av sameiet. Utføres løpende ved behov.

Utbedring balkongkasser (2 seksjoner) og gulv (1 seksjon)

To seksjonseiere har balkongkasser med skader som må utbedres. Årsaken til skadene er rust i armering. En seksjons (toppleilighet) trenger nytt terrassegulv. Årsak til skaden er mangelfull utførelse i tilknytning til betongrehabilitering for 10 år siden. Skadene utbedres i 2. eller 3. kvartal.

Befaring terrasser og garasjebygget gjentas i 2028.

Trappeoppganger

Det er ingen planlagte tiltak i trappeoppgangen. Oppussing gjøres pr oppgang ved ønske/behov.

Tak - belegg, beslag og eventuelle skader

Takene ble rehabilitert i perioden 2009-2012. Takshingel har en levetid på 20-40 år, avhengig av kvalitet. Styret vil legge opp til befaring av tak som del av vårdugnaden, som tillegg til behovs-styrt tilsyn fra Norsk Ventilasjonsrenhold. Dette for å være i forkant av behov for utbedringer.

Drenering østfasaden

To kjellerboder i henholdsvis nr 5C og 7B er plaget med vanninntrenging. Styret følger situasjonen, og vil utrede hensiktsmessig tiltak ved behov.

Spekke og utbedre skader i teglfasade

Styret følger utvikling av flere sprekkdannelser i eiendommens teglfasader løpende. Ingen akutte behov for utbedring i nær fremtid.

Baldakiner inngangspartier

Behov for rust-sikring, maling og annet vedlikehold vurderes løpende

Årsplan for hagearbeid i sameiet

I 2024 utarbeidet representanter fra styret og sameiere planer for hagearbeidet i sameiet. Dette for å identifisere hva som må utføres av sameiere og på dugnad, for å opprettholde den ønskede standard på uteområdene. Dette kommer i tillegg til de tjenester vi leier fra Oppsal Vaktmestersentral og er nedfelt i *Årsplan for hagearbeid i sameiet.* Planene kan oppdateres etter innspill fra sameierne.

Energitiltak, eks radontiltak.

Styret tar rapport Energikartlegging til etterretning.

Styret har igangsatt pilotering «balansert ventilasjon» av en av leilighetene med for høy radonbelastning. Primært for å finne varig løsning på radonproblemet. Piloteringen vil også gi kunnskap om kost/nytte ved overgang til balansert ventilasjon i øvrige seksjoner. Erfaringer og beslutningsunderlag vil bli presentert sameiets seksjonseiere senest på årsmøte 2027.

Styret vil følge opp rapportens øvrige anbefalinger på følgende måte:

- ### Tettetiltak
  kan gjøres av seksjonseierne individuelt, - og med en sterk anbefaling om at tetting inngår som del av eventuell omlegging til balansert ventilasjon.

- ### Balansert ventilasjon
  Kost/nytte, rammer og føringer for installasjon av balansert ventilasjon blir utviklet basert på erfaring med ovennevnte pilot. Forslag fremmes senest til årsmøte 2027, inklusiv finansieringsløsning og mulig støtte.

- ### Utskifting av vinduer
  er seksjonseiers ansvar. Utskifting skal skje i tråd med til enhver tid gjeldene versjon av «Praktisk informasjon»

- ### Solceller
  - Med en nedbetaling på ca 10 år vil solceller på takene være lønnsomt på sikt, og kunne gi «gratis» egenprodusert strøm i mer enn 15 år.
  - Egen produksjon av strøm er gunstig i et beredskapsperspektiv, og vil sannsynligvis øke verdien av seksjonene.
  - Kombinert med egnet batteribank (ikke inkludert i lønnsomhetsanalysen) vil sameiet kunne lagre solkraft til mørke tider uten solproduksjon, og samtidig kunne kjøpe strøm når den er billig for bruk i høyprisperioder.
  - Et solcelleanlegg vil betinge utbedring av takbelegget, og kunne avlaste fremtidig kostnad for nytt belegg.
  - En solcellepark vil bestå av skråstilte paneler, og vil i ubetydelig grad sjenere naboer. Styret vil sondere mulighetene i leverandørmarkedet og på egen hånd for å utvikle skisse til hvordan solceller skulle gjøres for vårt sameie. Når dette er gjort, vil mulighetene knyttet til egen energiproduksjon bli fremlagt seksjonseierne for høring og eventuell videre utredning og prosjektering.

Utviklingstiltak - investeringer

Styret vil følge opp initiativ og forslag på en strukturert måte. I øyeblikket har styret registrert følgende innspill og ideer:

- Mulighet for å leie garasje til «brede/store» biler
- Solenergi-park på takene

Alle nevnte utredninger er i en initial/tidlig fase. Det er ikke budsjettert større innkjøp av rådgivertjenester til slike utviklingstiltak i 2026.

UTFØRT VEDLIKEHOLD 2025

2025 Sak.nr	Sak	Tid for tiltak - År / mnd 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
x.24	Port-telefoner eks 5A	x											
x.24	Sikre mot nedfall nabo / Trefelling	x											
1.25	Ny peisvifte 5C	x											
4.25	Tett avløpsrør balkong 7A				x								
x.24	(Fiber-nett wifi garasje)				x								
3.25	Ekstraordinær frys ved rehab bad 7B					x							
2.25	Røykvarslere fellesområder og boder					x							
7.25	Planting av 3 frukt-trær					x	x						
6.25	Beskjæring busker og bed rundt nr 7						x						
5.25	Oppussing oppgang 5A						x						
14.25	Lekkasje/skade soil 5C, med følgeskade 5C						x	x	x	x	x	x	
12.25	Utvendig stoppekran sameiet / kum						x	x	x	x			
18.25	Service og reparasjoner ytterdører							x	x				
17.25	Tetting pipebeslag 5D							x	x	x	x		
8.25	Befaring katodisk beskyttelse og betong-beskyttelse balkonger								x				
10.25	Stoppekraner pr oppgang, eks 5C								x	x	x		
16.25	Tetting pipebeslag Raknestangen 5B									x	x		
13.25	Lekkasje/skade avløp 5A, med følgeskade Langballe 5A									x	x		
11.25	Vannmåler OK										x		
9.25	Strøm stoppekraner i oppgangene, untatt 5C										x		
19.25	Branntilsyn										x		
20.25	Nødstrøm automatisk døråpner 5B (nødstrøm)										x		
21.25	Nødstrøm automatisk døråpner 5A (nødstrøm)											x	
15.25	Katodisk beskyttelse, fornye avtalen Protector											x	
24.25	Nye pipebeslag (5B) og (5D)					(Nye beslag +)					x		x
26.25	Peisvifte, 5D												x
27.25	Stoppekran utevann 7C												x
28.25	Skifte lampe på mast nedre parkeringsareal											x	

UTFØRT VEDLIKEHOLD 2015 - 2024

Vedlikeholdsarbeid	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Vedlikehold av terrassene i 5 C	x										
Vedlikehold av terrassene i 5 D	x										
Vedlikehold av terrassene i 5 A		x									
Vedlikehold av terrassene i 5 B		x									
Vedlikehold av terrassene i 7 A		x									
Vedlikehold av terrassene i 7 B		x									
Vedlikehold av terrassene i 7 C		x									
Rehabilitering av garasjebygget				x							
Tilrettelegge for lading av elbil					x						
Ventilasjonsanlegget kanalrens					x						
Utskifting av vifter					5C						
Nytt nøkkelsystem i sameiet					x						
Maling av vestvendte fasader						Delvis	Delvis				
Asfaltering av gangveiene						x					
Hageutvalget					x	x	x	x	x	x	x
Radonmåling							x	x			x
Nye varmeovner i oppgangene								x			
Fibernett OBOS OpenNet									x		Garasje
RiksTV									x		
Vindus-utskifting østfasaden - felles									x		
Rørinspeksjon										x	
Røykvarslere i fellesområder										x	
Nye port-telefoner										x	x

Oslo, 14. april 2026

Styre

Vedlegg g)

ÅRSPLAN FOR HAGEARBEID I SAMEIET

HAGE-NYTT Nr.3 – 2024 NOVEMBER	ÅRSPLAN for Sameiets uteområde	BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7 styret@skvn5-7.no

Årstid/Når	Omfatter	Kommentar
Vinter	Snøbrøyting, strøing (november – mars)	Utføres av Oppsal Vaktmestersentral (OVS) etter avtale. Følges opp av Sameiets styre.
Vårdugnad	Mulige oppgaver: 1. Kalking av plener (rett etter at snøen er borte) 2. Gjødsling 3. Spre plenfrø ved behov 4. Raking og fjerning av løv og rusk i stenbed rundt garasjen 5. Fjerne grus og rester etter vinteren 6. Trefelling iht plan 7. Maling/beising 8. Kosting og ev. spyling av garasje 9. Hekkfrisering, utenom OVS-avtale 10. Planting av sommerblomster i kasser på garasjetak og platting ved nr. 7.	Etter befaring identifiseres hvilke oppgaver som kan utføres på årets dugnad. Noen oppgaver går igjen hvert år. Aktuelle arbeidsoppgaver angis ved oppslag og i Sameienytt av styret. Det bestilles container til dugnadsdagen + 2 dager etter. Type container (blandet avfall eller bare hageavfall) avklares før bestilling. Se egen liste over mulige oppgaver i listen nedenfor. <u>Spesialdugnad:</u> Containere for ordinær søppel bør spyles, men må koordineres med den ordinære søppeltømmingen. Dette skjer vanligvis på mandager. <u>Spesielt for hver oppgang:</u> Planting i krukker avtales innen hver oppgang ev. med rullerende ansvar pr. år.
Sommer	Gressklipping utføres av OVS (følges opp av styret), mens Sameiet må selv sørge for vanning og luking, noe som er avhengig av sameiere med spesiell interesse og ansvar.	Vanningsliste kan settes opp på søppelbodsdør, for å avklare om det finnes personer som kan være tilgjengelig for å vanne. Det må avklares om vanningsutstyr (slangetromler) er tilstrekkelig og lett tilgjengelig for begge blokker.
Høstdugnad	Mulige oppgaver: A. Hekk-klipping, raking, rydding, luking og fjerning av døde sommerplanter. B. Fjerne døde trær og busker, ev. kratt ved det urbane landbruk. C. Kosting og ev. spyling av garasje D. Gjødsling E. Ta inn slangetromler og steng av vannet til alle utekraner. F. Pakke inn utemøbler på platting ved nr. 7 G. Sette utemøbler ved 5A inn i kjellerbod H. Flytting av blomsterkasser på garasjetaket (OVS ?)	Høstdugnaden skal klargjøre sameiets uteområde for vinteren og ev. utføre tidligere identifiserte, men ikke utførte oppgaver . Aktuelle arbeidsoppgaver angis ved oppslag og i Sameienytt av styret. Det bestilles container til dugnaden, enten til blandet avfall eller bare til hageavfall. <u>Spesialdugnad:</u> Containere for ordinær søppel bør spyles, men må koordineres med den ordinære søppeltømmingen. Dette skjer vanligvis på mandager.

Vedlegg h)

VEDTEKTER REV. 8 – 2026

Vedtekter

for Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Organisasjonsnummer 914 747 236

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 gjelder med mindre annet er bestemt i herværende vedtekter, som loven åpner for.

Sameiets årsmøte har i tråd med Eierseksjonsloven §27 og §28, vedtatt herværende Vedtekter samt egne Ordens- og trivselsregler for Sameiet.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende Vedtekter og Ordens- og trivselsregler.

§1 Generelt

Bebyggelsen på Skøyenåsveien 5-7, gnr. 144, bnr. 1019 i Oslo er delt opp i 42 boligseksjoner. Tomten er festet ved festekontrakt av 23.april 1980 og frembortfestet til de enkelte seksjonseierne.

Hver enkelt seksjonseier har ved kjøp av sin seksjon akseptert nærværende vedtekter for Sameiet, og at disse Vedtektene skal inngå som en integrert del av enhver fremtidig overtagelsesavtale vedrørende seksjonen.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7.

§2 Fysisk råderett

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.

Hver boligseksjon har èn spesifikk parkeringsplass i garasjeanlegget. Utendørs parkering skal skje iht. sameiets parkeringsbestemmelser. Lading av elbil skal kun skje fra godkjent elbillader. Seksjonseier kan anskaffe elbillader kun etter anvisning fra styret.

Sameiets seksjoner forutsettes brukt kun til boligformål. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Styret må ha gitt tillatelse i forkant dersom det skal foretas ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er

vanlig for seksjonen. En slik endring av seksjonen vil kreve at årsmøtet med 2/3 flertall gir tillatelse til endringen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier.

Seksjonseiers ansvar for vedlikehold av vinduer og balkongdører inkluderer også ansvar for utskifting ved ønske/behov. Seksjonseier er også ansvarlig for utskifting av sluk ved rehabilitering av egne bad/våtrom.

Drift- og vedlikeholdstiltak skal skje i tråd med «Praktisk informasjon til sameiere».

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan styret sørge for slikt vedlikehold på seksjonseiers regning.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

I en eierseksjon der det skal utføres reparasjons- og vedlikeholdsarbeid som forutsetter eller krever autoriserte håndverkere, plikter seksjonseier alltid å benytte firma med relevant autorisasjon. Dokumentasjon av ansvarlige og utførende for arbeidet skal alltid foreligge og fremvises for sameiets styre på dets anmodning.

Sameiet skal holde bygginger og installasjoner, samt utvendige og innvendige fellesarealer, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nødvendige installasjoner gjennom bruksenhetene på en måte som skaper minst mulige ulempe for seksjonseier.

§ 3 Rettslig råderett

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjons-sameiet. Eierne har enerett til å bruke sin bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensningene som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan selge og leie ut sin egen seksjon etter styrets godkjenning av kjøper/leietaker(e). Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved korttidsutleie av hele boligseksjonen er utleieperioden begrenset til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken. Typiske fellesutgifter er festeavgift, kommunale avgifter, felles strøm og renhold, redskaper og maskiner, samt alt ytre vedlikehold av bygninger, inklusive terrasser og hageanlegg.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Til dekning av de omkostninger som er nevnt i første ledd, betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis den første i hver måned etter fastsettelse av styret og fordeling i henhold til sameierbrøken. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse kan vanlige morarenter, beregnet fra forfall, innkreves. Sameiet har panterett i den enkelte seksjon som sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Sameiets bygninger er fullverdiforsikret. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette ansees fordelaktig. Ved eventuell skade i den enkelte seksjon har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseier svarer selv for en eventuell avkortning i utbetalingen dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side.

Seksjonseier må selv besørge innboforsikring.

§ 5 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser, og innad seg imellom, er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

§ 6 Ettersyn m.v.

Den enkelte seksjonseier plikter å la den sameiet utpeker få tilgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Eventuelle inngrep må utføres med et minimum av ulempe for berørte seksjonseiere.

§ 7 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til a være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen undertegnes av møteleder og to valgte

representanter fra seksjonseierne, og kopier distribueres til samtlige seksjonseiere kort tid etter årsmøtet.

§ 9 Innkalling til årsmøter

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For å kunne behandle et forslag, hvor lov om eierseksjoner eller sameiets vedtekter krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering, med valg av referent og 1 seksjonseier fra hver av blokkene 5 og 7 til å undertegne referatet sammen med møteleder.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

<u>Møteledelse og flertallskrav</u>
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller annen endring av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen. Slikt vedtak kan bare fattes når det ikke, i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning av samtlige seksjonseiere.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen

§ 11 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om et søksmål mot seg selv eller ens nærstående, eller om eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet. Heller ikke kan noen delta i avstemning om et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller om pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 12 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Styret kan selv velge en nestleder blant styremedlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. For å unngå samtidig utskifting av alle styremedlemmer og varamedlemmer kan noen velges for ett år.

Tjenestetiden starter umiddelbart etter at styremedlemmene er valgt.

§ 13 Innkalling til sameiets styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minimum to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 14 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15.1 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 i årsmøtet (jf. §57 eierseksjonsloven).

Styret skal påse at Vedtektene er tilgjengelige, forståelige og gjort kjent for alle seksjonseiere.

§15.2 Beslutningsmyndighet, mindretallsvern og representasjon

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.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. (jf. §58 eierseksjonsloven).

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styremedlemmer er beskyttet ved styreansvarsforsikring.

§ 16 Inhabilitet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 Regnskap og revisjon

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Regnskapet skal revideres av autorisert revisor valgt på årsmøtet.

§ 18 Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvister i sameiet som skal løses av en domstol, må bringes inn for Oslo forliksråd eller Oslo tingrett.

§ 19 Vedtektenes gyldighet

Revisjon 8 - 28. april 2026, med endringer til revisjon 7, som vedtatt på årsmøtet 20. mai 2025.

Vedlegg i)

ORDENS OG TRIVSELSREGLER REV. 8 – 2026

Ordens- og trivselsregler
for
Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Organisasjonsnummer 914 747 236

1 Innledning

Disse ordensregler er hjemlet i sameiets vedtekter § 2 (jf. Eierseksjonsloven §28).

Formålet med disse reglene er å skape trivsel og gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

2 Styrets oppgaver og ansvar

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 (jf. Eierseksjonsloven §57).

Styret skal påse at ordens- og trivselsreglene er tilgjengelige, forståelige og gjort kjent for alle seksjonseiere.

3 Bruk av leiligheten

3.1 Generelt.

- Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre skal tas opp med naboer på forhånd.
    - Støyende arbeid, så som pigging, rehabilitering av bad og riving av peis, skal gjøres i vanlig arbeidstid 8-16. Naboer i hele blokka skal varsles i god tid.
    - Klokken 23-07 skal det tas særlig hensyn ved bruk av TV, musikkanlegg, maskiner og lignende, og ved bruk av terrassene.
- Innvendig fargevalg og utsmykning i den enkelte oppgang bestemmes og bekostes av oppgangens beboere. Sameiet bekoster maling når dette er nødvendig.
- Husdyr som for eksempel hund og katt er tillatt. Eier må påse at dette skjer på en måte som skaper minimal sjenanse for andre. Bruk av pose for fjerne avføring er påbudt.
- Flaggstenger, henvisnings-skilter, etc. kan bare settes opp etter styrets godkjennelse.

3.2 Oppvarming.

- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet, tilstrekkelig til at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Vann og avløp.

Seksjonseier er ansvarlig for at utdatert/skadet røropplegg utbedres dersom det er fare for vannskader

- For hver oppgang er montert elektrisk stoppekran for de leiligheter som sogner til oppgangen. Kranen finnes i baderom i en av sokkelleilighetene, og skal være tydelig merket. Kranen betjenes fra bryter i Elskap hvor oppgangens kWh-målere står. Hver leilighet har også lokale stoppekraner.
- Fast tilkobling av oppvaskmaskin m.m. skal utføres av autorisert rørlegger. Dette for å sikre at gjeldende forskrifter imøtekommes samt at forsikring gjelder fullt ut.
- Renovering av bad skal skje i tråd med den til enhver tid gjeldende standard for slikt arbeid, for å unngå avkorting av sameiets forsikring ved eventuelle skade.

3.4 Elanlegg.

- Fast elopplegg skal utføres/godkjennes av autorisert installatør for å unngå brann, og oppfylle myndighetenes regelverk.

3.5 Ventilasjonsanlegg.

- Hver oppgang har felles avtrekksvifter som suger bruktluft ut fra kjøkken og bad. Uteluft kommer inn gjennom ventiler over vinduer i alle rom. Avtrekksviftene er tidsstyrt.
- Bruk og regulering av ventilasjon skal ikke være til sjenanse for andre i sameiet. Det er derfor ikke anledning til å montere motoriserte komfyrvifter til eksisterende ventilasjonssystem, slik at det kommer i konflikt med fellesanleggets vifter. Det er heller ikke anledning til å ha komfyrvifter på yttervegg og å tette igjen eksisterende avtrekk.
- Peis/ovn trenger ved bruk tilførsel av luft fra ventiler, for at avtrekket skal virke. Ved fyring og i fyringssesongen må peisviften være igangsatt også for å unngå røk fra naboers fyring.

3.6 Boder.

Hver seksjon disponerer:

- Felles sykkelbod for sykler, barnevogner og lignende med direkte utgang. Dessuten har styret div. redskaper der. Annen lagring er ikke tillatt i sykkelbodene.
- Indre sportsboder, fysisk avdelt eller merket på gulv.

Det understrekes at dører til sportsbodene alltid skal være låst.

3.7 Frie rømningsveier

- Det er viktig å holde rømningsveier åpne.
- Det er anledning til å utsmykke trappeoppgangene med bilder og planter som er diskret plassert.

3.8 Belysning.

- Grunnbelysning i fellesarealer ivaretas av sameiet.
- Den enkelte seksjonseier må selv vedlikeholde belysning ved egen inngangsdør.

3.9 Vedlikehold

- Styret ivaretar utvendig bygningsmessig vedlikehold av bygninger og utearealer.
- Tilleggs-installasjoner som ekstra terrassebelysning og markiser, og innvendig vedlikehold er den enkelte seksjonseiers ansvar.
- Markiseduk skal godkjennes av styret.
- Utvendig maling eller beising skal skje med maling som fåes ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å benytte maling og beis som ikke styret har godkjent.
- Utskifting av vinduer og utvendige dører skal skje i tråd med «Praktisk informasjon til sameiere»

4 Bruk av terrassen

4.1 Klestørk etc.

- Risting og lufting av tepper, sengetøy og lignende fra vinduer eller ut over balkongkant er ikke tillatt.

4.2 Grill.

- Grill med åpen varme er ikke tillatt på terrassen, platting på bakkenivå eller på fellesområder rundt byggene. Elektrisk grill, eller gassgrill kan benyttes forutsatt at det vises spesiell hensynsfullhet, slik at ikke matlukt sjenerer andre i unødig grad.

4.3 Gulvbelegg.

- De øverste terrasser har membran med løstliggende tremmer. Det må ikke spikres eller skrues i disse slik at membranet punkteres / skades.
- Terrasser i de øvrige etasjer har polyurethanbelegg av typen StoPur EB 200. Skarpe/spisse gjenstander må unngås. Flislegging på belegget er ikke tillatt.

4.4 Avløp.

- Det er ett avløp for regnvann fra egen og overliggende terrasser. I tillegg er eget avløp fra takflatene og overløp (huller i muren) som skal hindre at vann trenger inn i egen/underliggende leilighet hvis "normalavløp" går tett. Eier er ansvarlig for å fjerne synlige hinder som løv og jord og lignende fra egen terrasse, og rapportere unormalheter til styret.

4.5 Blomsterkasser.

- Det skal ikke fylles mer jord i kassene enn at det er ca. 10 cm klaring fra jordoverflate til kant.
- Trær må ikke være høyere enn 60-80 cm.
- Beplantningene må ikke henge utover kanten så mye at de er til hinder for inspeksjon og vedlikehold. Spesielt i øverste etasje med tilbaketrukket terrasse er det viktig at beplantning ikke henger utover kanten – alt som faller herfra vil komme på terrassen under.
- Det må anordnes avløp som hindrer skjemmende striper, soppdannelse og avrenning ned til nabo.

4.6 Vedlikeholdsansvar for balkong/terrassene.

Den enkelte seksjonseiers ansvar for seksjonens terrasse:

1. Regelmessig rengjøring av terrasse og bod.
2. Rengjøring av sluk, det skal til enhver tid være rengjort.
3. Rydde snø og fjerne vann.
4. Beise/male alt innvendig på terrassen. Sameiet skaffer riktig beis/maling.
5. Foreta enklere vedlikehold "innvendig" på terrassen.
6. Passe nøye på, og unngå enhver aktivitet som kan utsette tjærepapp (øverste etasje) eller polyurethan belegg for skade.
7. Rapportere umiddelbart til styret alle former for skader som oppstår eller oppdages.

Styrets hovedoppgaver vedr. terrassene er bl.a.:

1. Foreta alt vedlikeholdsarbeid som krever faglig utførelse, herunder vedlikehold av tjærepapp og polyurethan belegg, utbedre sprekkdannelser i mur – gesims og blomsterkasser og murforblending.
2. Gjennomføre tiltak som sikrer at det ikke skjer vannlekkasjer/vannskader på eller fra terrassene.
3. Utvendig maling av terrasser og blomsterkasser.

4.7 Inspeksjon.

- Styret vil sørge for rutinemessig inspeksjon av den enkelte terrasse.

5 Ominnredningsarbeider etc.

- Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, skal godkjennes av styret på forhånd. Se «Praktisk informasjon til sameiere»

6 Søppel

- Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelkassene, og det må påsees at lokkene alltid er lukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.
- Annet avfall enn husholdningsavfall, som for eksempel juletrær og emballasje til møbler og hvitevarer, må den enkelte selv besørge bortkjørt. Papp og papir plasseres i egne kasser. Er kassene fulle legges papiret i søppelkasse, når det er plass. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig, eller lett knuselig avfall i kassene.
- I forbindelse med større oppussingsarbeider skal styret kontaktes om plassering av avfallscontainer, eller avfallssekker. Sekkene skal fjernes minst en gang pr. uke, container når den er full, eller arbeidet avsluttet.

7 Parkering

- Hver leilighet er tildelt 1 garasjeplass for 1 personbil der eieren plikter å holde orden. Det er anledning til å bruke plassen til tilhenger med mål som ikke hindrer adkomst for naboplasser.
- Det henstilles til bileier å ikke sett bilen på gjesteparkering annet enn for korte opphold.
- Garasjen skal ikke brukes til reparasjoner, vask, eller lignende
  Garasjeplassen skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander (herunder bildekk).
  Utleie kan tillates etter godkjenning av styret. Styret følger da den regel at interesserte innen sameiet har fortrinnsrett.
- Seksjonseierne og deres gjester kan, for kortere tid, benytte oppmerkede parkeringsplasser på garasjetak og fellesareal. Ved lenger opphold her skal kontaktinformasjon legges i bilvinduet. Campingvogn, tilhenger og lignende kan ikke parkeres på disse plasser mer enn 1 døgn uten forutgående avtale med styret.
- Sameiet v/styret kan leie ut et begrenset antall av disse plasser til seksjonseiere
- Parkering foran inngangspartiene skal begrenses til midlertidig stans for av- og på-lasting. Det er viktig at dette respekteres, bl.a. for å sikre adkomst for ambulanse og brannbil.

8 Renhold

- Sameiet sørger for ukentlig renhold i oppgangene.
- Ved ekstrabelastning (hundehold, flytting, håndverkere) skal den ansvarlige sørge for ekstra renhold, om nødvendig hver dag.
  Samtlige beboere oppfordres til å vise kollektivt "trivselsansvar" ved å fjerne papiravfall etc. som de finner på fellesarealene, så sameiet kan forsette å avstå fra kostbare, faste vaktmestertjenester.
- Forsøpling, som for eksempel kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.

9 Fellesareal

- Styret er ansvarlig for at nødvendige tjenester for vedlikehold av fellesarealer avtales, herunder gressklipping og klipping av busker og hekker.
- Øvrig skjøtsel utføres på dugnad.
- Den enkelte eier må gjerne, i samråd med øvrige beboere i oppgangen, lokalt lage blomsterbed og liknende utenfor inngangspartiet.
- Beplantning som er til hinder for generelt vedlikehold av fellesarealer må ikke foretas. En bør tilstrebe et enhetlig inntrykk for den enkelte blokks forside.
- Det presiseres at alt grøntområde utenfor byggets yttervegger er fellesområde og at all beplantning på dette området må godkjennes av sameiets styre.

10 Gyldighet

Revisjon 8 – 28. april 2026, med endringer til revisjon 7, som vedtatt på årsmøtet 20. mai 2025.

VEDLEGG

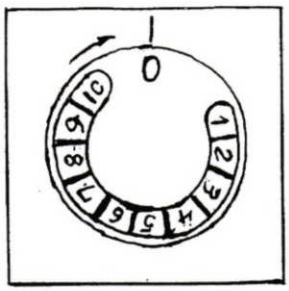
1. Røkavsug peis/ovner

BOLIGSAMEIET SKÖYENÅSVEIEN 5-7

RUNDSKRIV TIL SEKSJONSEIERNE.

RÖYKAVSUG PEIS/OVNER.

Kettledning for innstilling av omdreiningstall thyristor-regulator (regulator for peis).



Pilen og tallene unntatt 0 - står ikke på regulatorknappen.

1. Drei knappen i pilens retning. Så snart lampen lyser rödt (10), starter viften på taket og löper med maks. turtall. Det er også maks. avsug, likeså maks stöy fra viften.

2. Når knappen dreies videre, senkes turtallet, avsuget og stöyen fra viften. Hvor meget turtallet bör senkes - for fremdeles å ha svak trekk til å motvirke eventuell röyk/röyklukt fra pipa og trekk ved fyring ovn/peis - er helt avhengig av tilluft gjennom ventiler over vinduer, ventil under peis samt lavt eller höyt turtall for ventilasjonsviften for kjökken, vaskerom, bad/W.C. og innstilling av ventilasjonsventiler der.

   Med alle ventiler over vinduer åpne og ventilasjonsventiler (bad/W.C., kjökken) innstilt som ved innflytningen, og når ventilasjonsviften går med lavt turtall, bör regulator for röykavsug ikke stilles lavere enn 4-5, dvs. at 0 på knappen står rett ned (som 6 på urskiven).

3. Hvorvidt en har trekk i pipa, kan enkelt kontrolleres ved å holde en brennende fyrstikk foran trekkhullet for ovn (lukket peisspjeld) eller lukket peisinnsats.

4. Dersom pæren ikke lyser når regulator står på, er enten sikring i regulator eller sikring for lys i stue gått, eventuelt pæren i regulator.

5. Om natten bör viften for röykavsug - for å gi minst mulig stöy - ikke stilles på höyere turtall enn nödvendig.

6. Ström for viften til röykavsug belaster nå din egen måler.

   Formannen kan eventuelt være behjelpelig med ytterligere opplysninger hvis nödvendig.

Oslo, 16.10.90

STYRET

Dette rundskriv er kopiert på nytt i februar 2006.
Styret

2. Ventilasjonsanlegget.

Det er montert mekanisk avtrekk i alle leiligheter.
Luften blir trukket fra våt-rom gjennom kanaler som er innstøpt i vegger og ut over tak via en takvifte.

Det er en felles vifte for hver oppgang. I kjøkken er det montert en volum-hette med spjeld. I alle våt-rom er det montert kontroll-ventiler. For at ventilasjonsanlegget skal fungere tilfreds-stillende, er man avhengig av at disse er åpne.

Det er derfor viktig at leieboerne ikke selv justerer på ventilene, da dette vil få konsekvenser for de andre leiligheter som er til-knyttet samme vifte.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at når ventiler har regulerings-snor, skal ventilen åpnes helt, slik at stopperingen på snora stopper i ventilen for å oppnå innjustert luftmengde.

Ventilasjonsanlegget er dimensjonert etter bygningsmyndighetens min.-krav, det vil si:

60 m^3/h for bad
80 " " vaskerom/tørkeskap
80 " " kjøkken
40 " " WC

Alle ventiler er innjustert etter disse luftmengdene.

Avtrekksviftene har to hastigheter og blir styrt av en urbryter.
1/1 hastighet tilsvarer minimumskravene og 1/2 hastighet ca. 1/3.
(ca. 80 m^3/h.)
Urbryterne er innstilt på 1/1 hastighet fra kl. 6.30 - 8.30 og fra kl. 15.00 til 19.00.

For at ventilasjonsanlegget skal fungere, må tilsvarende luftmengde tilføres, hvilket må skje gjennom de ventiler som er montert i vinduskarmene. Det er derfor viktig at beboerne alltid har disse ventiler åpne. Man får da hele leiligheten ventilert ved at luften trekkes fra ventiler i vinduskarmene via luftespalter mellom dør og terskel i rommene og videre til ventil i våt-rom og kjøkken.

Ettersom ca. 80 - 260 m^3 luft trekkes ut pr. time, må denne luft-mengde tilføres leiligheten. Er ventiler i vinduskarmer stengt, må luften tas fra et annet sted, f.eks. fra ventil som er plassert på peis eller direkte fra peispipen. Tilførsel av luft fra annet sted er ikke mulig på annen måte enn å åpne et vindu eller en dør. Skal dessuten peisen benyttes, bruker den ca. 300 m^3 luft pr. time i tillegg og da må ventil som er plassert på peis åpnes helt.
Hvis ikke ovennevnte punkter blir oppfylt, kan ikke noen peis/ovn fungere tilfredsstillende.

Har noen av beboerne sine ventiler stengt, slik at det blir undertrykk i leiligheten samtidig som naboen fyrer i sin peis/ovn, vil dette kunne medføre at den luftmengde som må komme inn i leiligheten tas gjennom pipen og da vil også røyk fra naboen kunne trekkes ned i leiligheten.

Som tidligere nevnt i dette sammenheng, kan en vifte på pipe-toppen forbedre bruken av ovn/peis.

Vedlegg j)

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Forslag til styremedlemmer 2026/27:

- Sverre Tiltnes, formann, ikke gjenvalg - ja til 1år til
- Hege Snefjellå, ikke gjenvalgt - ja til 1 år til.
- Erlend Gausen, ikke gjenvalgt - ja til 1 år til
- Sissel Lorentzen, gjenvalg
- Eirik Birkeland, gjenvalg

Valgkomite:
Tom Grønli 7c

ENOVA sluttrapport ,18. mars 2026

Energikartlegging

Skøyenåsveien 5-7

Oppdrag	16201929-01,	Revisjon	00
Kunde	Skøyenåsveien Borettslag 5-7	Opprettet av	Malin Bruvik Danielsen

LINK Arkitektur AS
Kirkegata 4
0153 Oslo

Postadresse:
Postboks 383 Sentrum
0102 Oslo

+47 21 52 22 00
oslo@linkarkitektur.no
linkarkitektur.com

Innhold

1 Innledning 3
1.1 Underlagsinformasjon 3
2 Beskrivelse av bygget og teknisk anlegg 3
2.1 Informasjon om bygget 4
2.2 Bruk og drift av bygget 4
2.3 Energiforsyning 4
2.4 Ventilasjon 4
2.5 Bygningskropp 4
3 Energibruk 11
3.1 Målt energibruk 11
3.2 Beregnet samlet energiforbruk og energibehov før tiltak 11
3.3 Sammenligning målt energibruk mot beregnet levert energi 11
4 Tiltak for å bedre energiytelsen til bygget 11
4.1 Beregningsforutsetninger 11
4.2 Tiltaksbeskrivelse på byggnivå 12
5 Anbefalt gjennomføring 23
6 Anbefalt finansieringsmodell 24
6.1 Enovastøtte 24
6.2 Andre tilskuddsordninger 24
7 Vurdering av hva som kan kartlegges 25

Revisjon:	**0**	**1**	**2**	**3**
Dato:	18.03.2026	[Dato]	[Dato]	[Dato]
Kommentar:	Originalt utkast	[Tekst]	[Tekst]	[Tekst]
Utarbeidet av:	Malin Bruvik Danielsen	[Navn]	[Navn]	[Navn]
Kontrollert av:	Arne Førland-Larsen	[Navn]	[Navn]	[Navn]
Godkjent av:	Arne Førland-Larsen	[Navn]	[Navn]	[Navn]

1 Innledning

LINK Arkitektur avdeling Team Bærekraft er engasjert av Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 for å gjennomføre en energikartlegging for boligsameiet. Energikartleggingen gjennomføres iht. ENOVA sitt støtteprogram «*Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier*».

Enovastøtten skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon i egen bygningsmasse. Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales. Foreliggende notat skal svare ut ENOVA sine krav til energikartleggingsrapport.

For å kartlegge byggets energitilstand per dags dato er det laget en energiberegning iht. NS3031:2014 med normaliserte verdier, iht. programkriterier for kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier ved tidspunkt for innvilget støtte, mai 2025. Den samme beregningen brukes til å analysere byggets energibehov etter tiltak.

1.1 Underlagsinformasjon

Notatet bygger på befaring av eiendommen, plantegninger, snitt og detaljer fra 1979, og en spørreundersøkelse utsendt til alle seksjonseiere. Følgende underlag mottatt fra oppdragsgiver og benyttet:

- Plantegninger PU-P3 bygning A (nå kalt nr. 5), datert 01.11.1979
- Snitt bygning A datert 01.11.1979
- Tak- og fasadedetaljer bygning A datert 01.11.1979
- Fasadedetaljer bygning A 01.11.1979

Befaringen ble utført den 14.08.2025 der følgende deltagere var til stede for informasjonsdeling:

- Sverre Tiltnes, Styreleder i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7
- Eirik Birkeland, Styremedlem Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7
- Tore Wilhelmsen, Norsk Ventilasjonsrenhold AS
- Arne Førland-Larsen, Sivilingeniør i LINK Arkitektur
- Malin Bruvik Danielsen, Sivilingeniør i LINK Arkitektur

Det er også sendt ut spørreundersøkelse til alle boenheter for å samle inn holdninger og erfaringer fra leilighetene med blant annet spørsmål om ventilasjon, trekk, utskifting av vinduer eller andre forbedrende tiltak som er gjennomfør og ca. årlig energiforbruk.

2 Beskrivelse av bygget og teknisk anlegg



Figur 1: Situasjonsplan for Skøyenåsen Boligsameie.

2.1 Informasjon om bygget

Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 består av to boligblokker på 4 etasjer, der leilighetene i nederste etasje fordeler seg over to plan. Det er totalt 24 leiligheter i boligblokk nr. 5, tidligere kalt A, og 18 leiligheter i bygg nr. 7, tidligere kalt B. I PU og P1 er det plassert boder og sportsboder med østfasade vendt mot terreng.

Bygget er oppført med bæresystem i betong med bærende yttervegger langfasader opp til plan 2/3, i kombinasjon med bærende innervegger, og gavler. Fasader mot friluft i nord, øst og sør har forblendings tegl i kombinasjon med bærende vegg eller trestender vegg, mens fasade mot vest er trekonstruksjon med kledning av falspanel. Taket er utført som betongdekke med oppforet ventilert tretak. Bygget ble ferdigstilt i 1981 og det er senere blitt gjort mindre oppgraderinger og utbedringer.

Bygningsmassene har et totalt oppvarmet BRA på ca. 5 750 m^2 (inkludert sportsboder), der sportsboder og trappeoppgang utgjør ca. 1 100 m^2.

2.2 Bruk og drift av bygget

Boligene er i kontinuerlig bruk, men noen av beboerne oppgir i spørreundersøkelse at deler av året står leiligheten tom.

2.3 Energiforsyning

2.3.1 Oppvarming

Energibehovet til romoppvarming og tappevann dekkes av el.

Trappeoppgang har elektrisk panelovn i nederste etasje for å holde trappeoppgangen delvis oppvarmet.

Sportsboder PU er uoppvarmet.

2.3.2 Kjøling

Det er ikke installert sentral eller lokal kjøling i bygget.

2.4 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegg eller ved luftespalte i vindu, og avtrekksvifter på taket tilkoblet avtrekkskanaler. Noen leiligheter har kjøkkenavtrekk koblet til avtrekkskanal, mens andre har kullfilter, og noen kjøkkenvifte med utkast i yttervegg. SFP for eksisterende avtrekksvifter antas lik 1,8.

Alle leiligheter har egen pipestokk fra peis med mekanisk vifte for å skape undertrykk slik at røyken trekkes ut fra leilighetene. Det er meldt om problemer i utvalgte leiligheter om at røyk fra naboens peis trekkes inn i leiligheten, eller at det er vanskelig å fyre opp i peisen.

2.5 Bygningskropp

2.5.1 Oversikt over U-verdier

Tabell 1 gir en oversikt over antatte U-verdier for de ulike bygningsdelene ut fra mottatte plantegninger, snitt og detaljer fra 1979. Der hvor det ikke foreligger opplysninger er U-verdier anslått ut fra byggeår iht. Vedlegg B i NS3031:2025, erfaringstall, og observasjon fra befaring.

Tabell 1: Oversikt over U-verdier for eksisterende bygningsmasse.

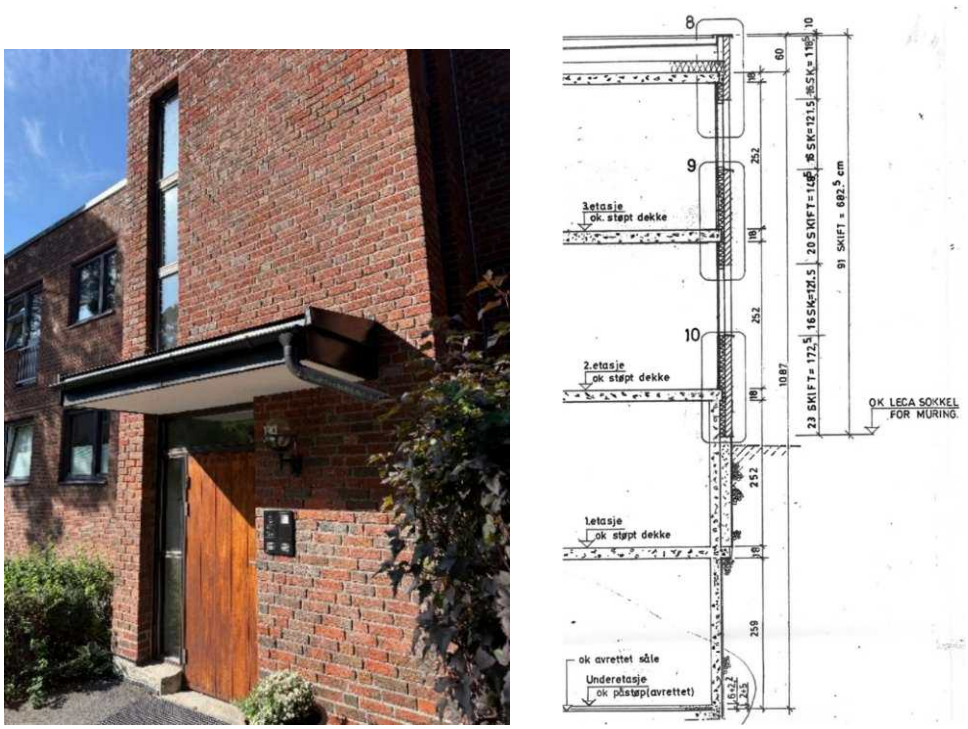
Bygningsdel		U-verdi [W/m²K]	Forutsetning isolasjon	Kommentar
Yttervegg	**mot friluft østfasade**	0,42	100mm mineralull	Forblendings tegl i kombinasjon med bærende vegg eller trestender vegg med 100mm isolasjon

Innervegg	**mot friluft vestfasade**	0,36	100mm mineralull	Uventilert stenderverksvegg med falspanel og 100mm isolasjon
	mot grunn i PU	1,23	0 mm	Betongvegg
	mot grunn i P1	0,50	200mm Leca	Betongvegg og 200mm Leca
	vegg mellom leiligheter og sportsboder i PU	0,31	100mm	Betongvegg med 100mm isolasjon utside
	vegg mellom leiligheter og sportsboder i P1	2,97	0mm	Uisolert betongvegg
Gulv mot grunn		0,35	60mm	60mm isopor, 180mm betong, og grunnmur med 200mm leca
Yttertak	**hovedtak over leiligheter**	0,20	200mm mineralull	Betongdekke med ventilert oppforet tretak
	hovedtak over trappeoppgang	0,25	150mm mineralull	Betongdekke med ventilert oppforet tretak
	takterrasse	0,29	120mm styrofoam	Betongdekke
Vinduer	**fra byggeår 2-lags**	2,8		Fra Praktisk veileder for Energimerking NVE[1]
	oppgraderte 2-lags, energiglass	1,4		Fra Praktisk veileder for Energimerking NVE Antagelse fra spørreundersøkelse
	oppgraderte 3-lags, energiglass	1,0		Fra Praktisk veileder for Energimerking NVE Antagelse fra spørreundersøkelse
Dører		1,6		Antagelse
Normalisert kuldebroverdi		0,09		Bæresystem i betong, mur eller stål og 5cm kuldebrobryter i fasade Fra Praktisk veileder for Energimerking NVE
Lekkasjetall ved 50Pa, n50		4,0		Antagelse

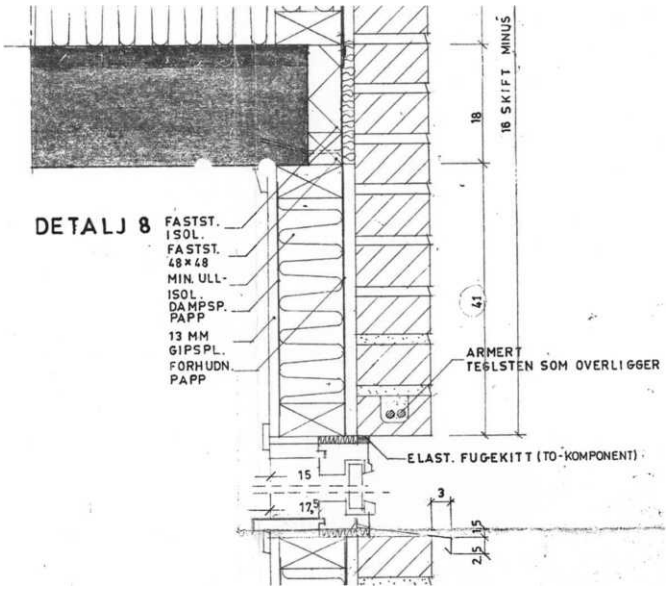
2.5.2 Yttervegger

Yttervegg mot friluft er i detaljer fra 1979 tegnet med 100mm mineralull på innside av bærende teglkonstruksjon på fasader mot Nord, Øst og Sør og med stenderverk med falspanel på fasade mot Vest. U-verdi for yttervegg av tegl er beregnet til 0,42 W/m^{2}K. U-verdi for yttervegg av stenderverk er beregnet til 0,36 W/m^{2}K.

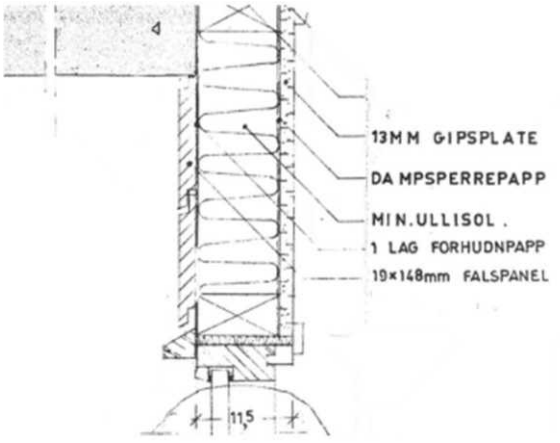
[1] Praktisk veileder for Energimerking, NVE, hentet fra https://publikasjoner.nve.no/veileder/2013/veileder2013_05.pdf



Figur 2: Til venstre et bilde av yttervegg av tegl, til høyre er et utklipp fra snitt B-B med detaljhenvisning.

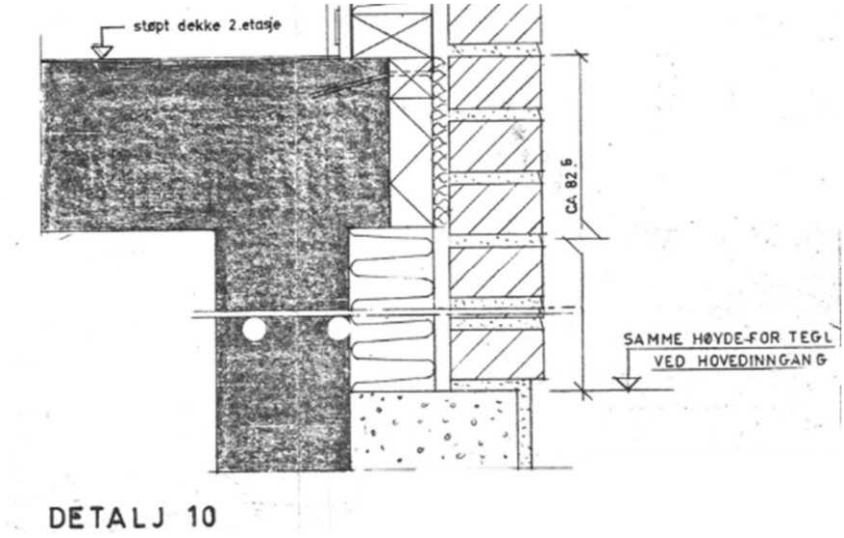


Figur 3: Detalj av yttervegg mot øst av tegl.



Figur 4: Detalj av yttervegg mot vest av stenderverk med falspanel som kledning.

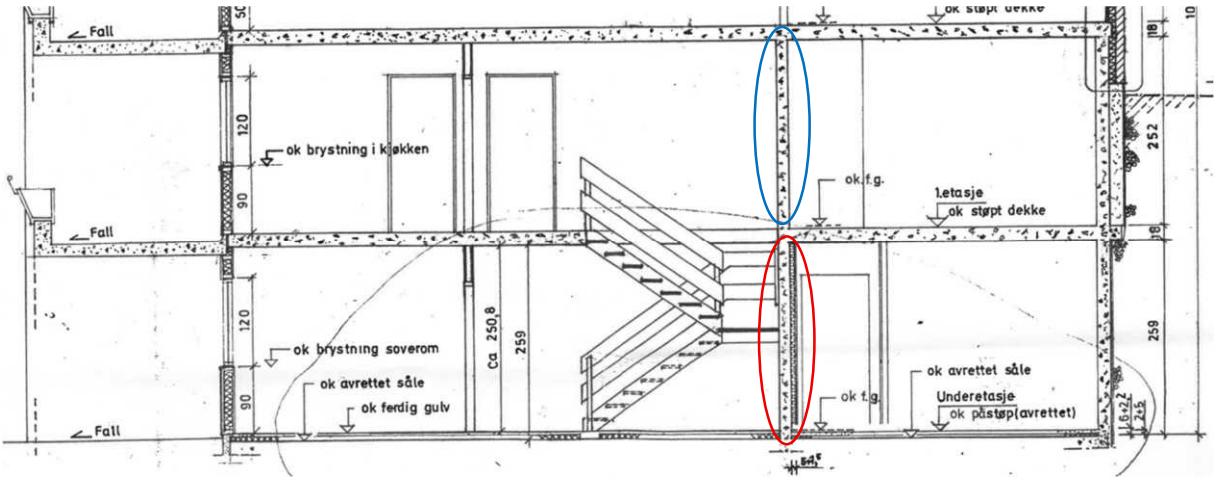
Yttervegger mot terreng/grunn er i detaljene tegnet som betongkonstruksjon med faststøpt isolasjon/utvendig lecablokk med murpuss i P1 og uisolert betongkonstruksjon i PU. U-verdi for konstruksjon i P1 med lecablokk er beregnet til 0,50 W/m^{2}K, mens uisolert betongkonstruksjon i PU er beregnet til 1,23 W/m^{2}K.



Figur 5: Detalj av yttervegg mot terreng/grunn i P1.

2.5.3 Innervegger

Innervegger i PU er isolert med 100mm isolasjon mot sportsboder (markert rødt under) og U-verdi er beregnet til 0,31 W/m^{2}K. I P1 er leiligheter ikke isolert mot trappeoppgang (markert blått) og U-verdi er beregnet til 2,97 W/m^{2}K. Det antas derfor i energiberegninger at sportsboder i PU er uoppvarmede mens trapperom fra P1 og oppover er en del av oppvarmet areal.

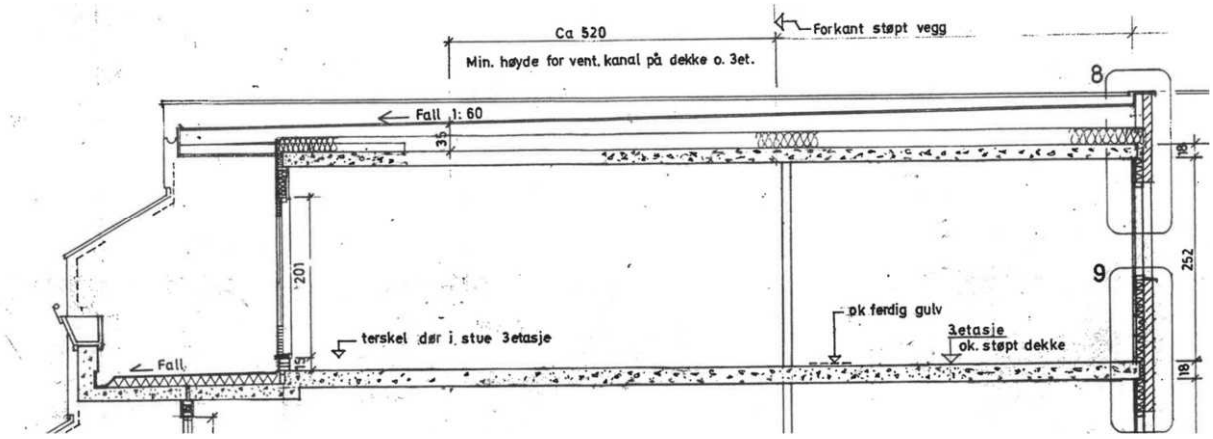


Figur 6: Utklipp fra snitt B-B som viser PU og P1.

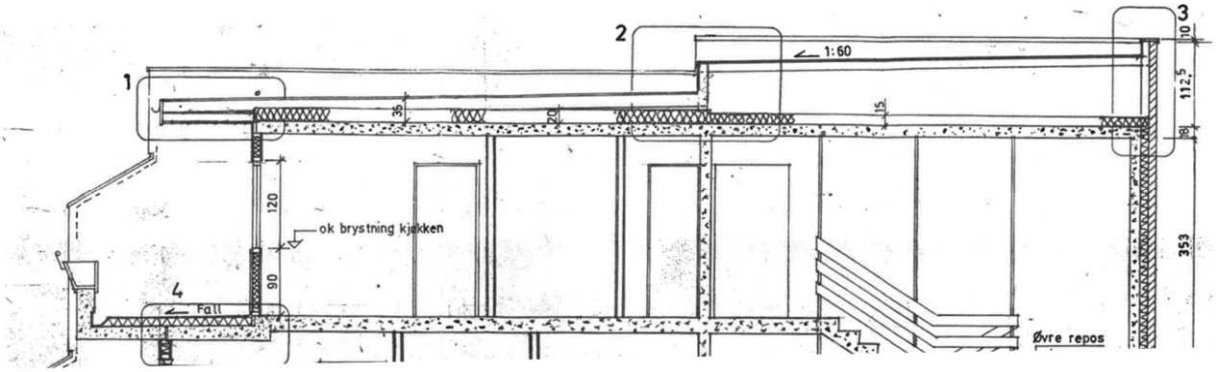
2.5.4 Yttertak og takterrasser

Flatt hovedtak over leilighetene er fra detaljer og snitt tegnet som betongdekke med 200mm isolasjon og luftet oppforet tretak med fall på 1:60. U-verdien her er beregnet til 0,20 W/m^{2}K. Lufteventiler er plassert på hver side av bygget (øst og vest fasade).

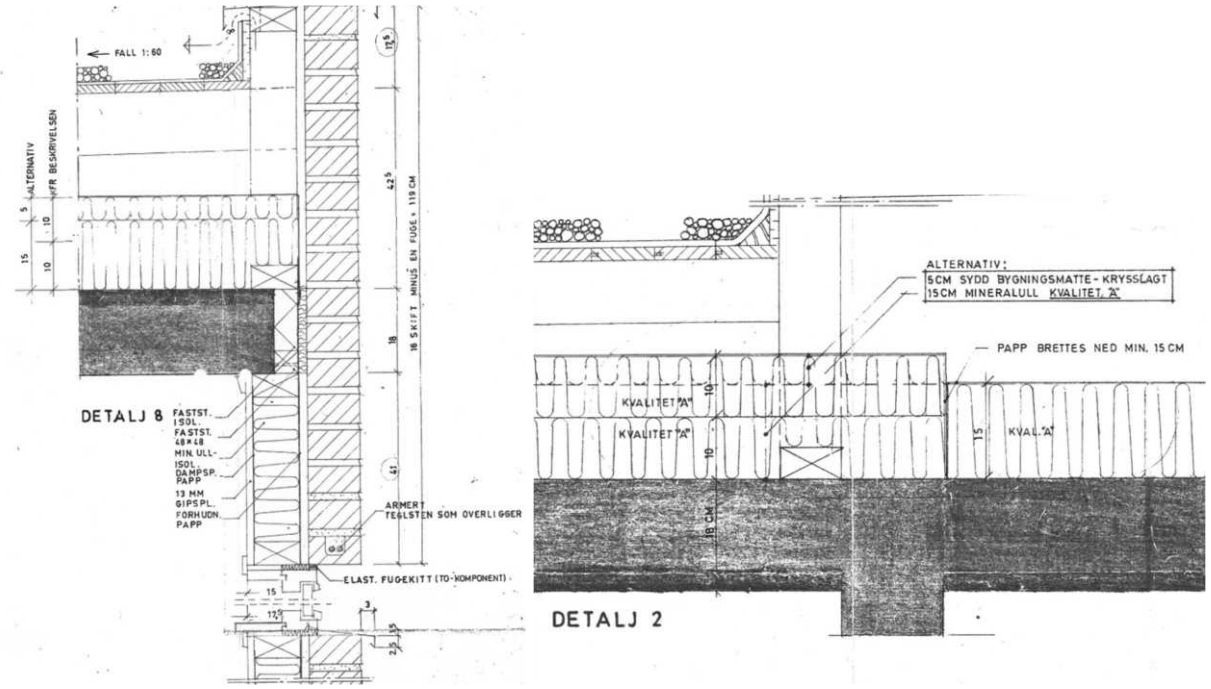
Flatt hovedtak over trappeoppgang er fra detaljer og snitt tegnet som betongdekke med 150mm isolasjon og luftet oppforet tretak med fall på 1:60. U-verdien her er beregnet til 0,25 W/m^{2}K. Lufteventiler er plassert på hver side av bygget (øst og vest fasade).



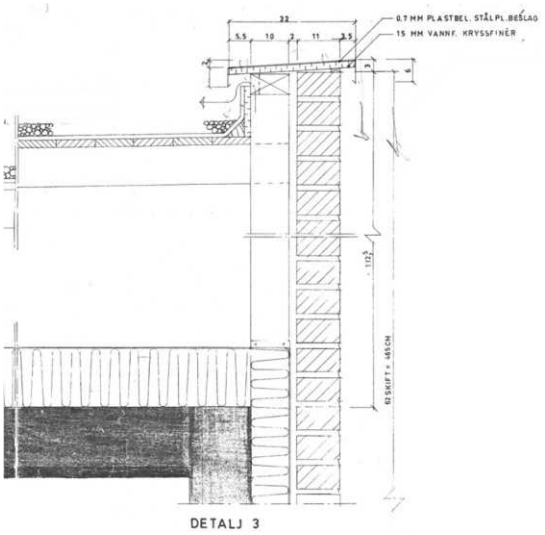
Figur 7: Utklipp fra snitt B-B med detaljhenvisning. Viser tak over leiligheter.



Figur 8: Utklipp fra snitt A-A med detaljhenvisning. Viser tak over leiligheter og trapperom.

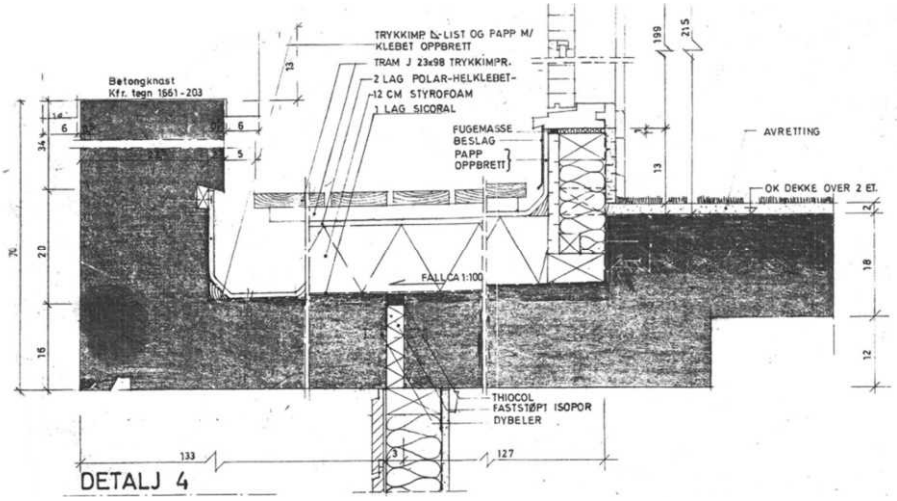


Figur 9: Detaljer av flatt hovedtak over leiligheter.



Figur 10: Detalj av flatt hovedtak over trappeoppgang.

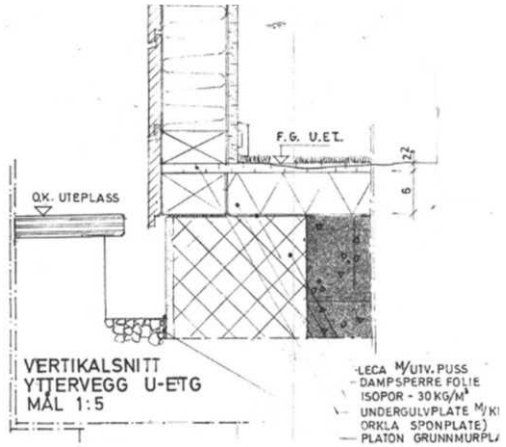
Takterrasser er i detaljer tegnet som betongdekke med 120mm utvendig isolasjon av typen styrofoam og beregnet U-verdi er 0,29 W/m^{2}K.



Figur 11: Detalj av takterrasse mot oppvarmet leilighet.

2.5.5 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn er i detaljer tegnet inn som 180mm tykt betongdekke med 60mm isolasjon av typen isopor og undergulvsplate, samt grunnmur med 200mm lecablokk og utvendig murpuss. Beregnet U-verdi for gulv mot grunn er 0,35 W/m^{2}K.



Figur 12: Detalj av gulv mot grunn, vist på dokument med navn Fasadedetaljer 2.

2.5.6 Vinduer og dører

I boligsameiet er det stor variasjon av vindustyper. Noen har fremdeles originalvinduer fra byggeåret, mens andre har i regi at sameiet eller på egenhånd byttet enten alle eller utvalgte vinduer. Oppgraderingen av vinduer er oppgitt fra seksjonseiere å ha skjedd i 2016 og 2023.

Originalvinduer er forutsatt med en U-verdi på 2,8 W/m^{2}K iht. Praktisk veileder for energimerking fra NVE. Noen oppgraderinger er oppgitt som 2-lags vinduer med energiglass og det antas en U-verdi på 1,4 W/m^{2}K for disse, mens andre har skiftet til 3-lags vinduer med energiglass med en antatt U-verdi på 1,0 W/m^{2}K. Ut fra svar fra spørreundersøkelsen er det dermed beregnet en snittverdi for de to blokkene.

Periode	U-verdi [W/m^{2}K]	Kommentar
Frem til 1920	4,8	Frem til 1920: 1 lag vanlig glass
1920-1968	2,8	Fra 1920: 1 lag glass m/ varevindu av 1 lag glass
1969-1986	2,8	Fra 1969: Isolerrute
1987-1996	2,4	Fra 1987: TEK'87 (energiglass)
1997-2006	1,6	Fra 1997: TEK'97
2007-2009	1,4	Fra 2007: TEK'07

Figur 13: Tabell fra Praktisk veileder for energimerking fra NVE.

2.5.7 Solavskjerming

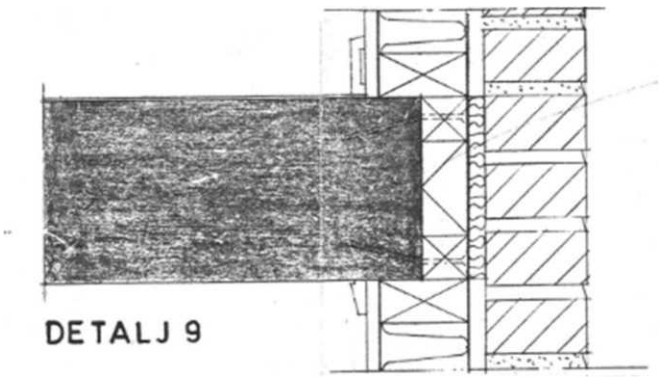
Alle leiligheter har utvendig markise til solavskjerming på terrassen inn mot stue på vestlig fasade.

Noen seksjoner har montert utvendig avskjerming på østlig fasade, mens andre benytter innvendig avskjerming.

2.5.8 Kuldebroer og tetthet

Bygningens tetthet kommer an på materialvalg, antall overganger og bygningens volum. Det er grunnlag for å anta at det kan være utettheter i konstruksjonen, og da spesielt i tilknytning til vindusutsparinger. Byggets lekkasjetall er satt til 4,0 h^{-1} iht. tabell B.4 i NS3031:2025+AC:2025 samt innhentet informasjon fra spørreundersøkelse om trekk og samtale med styremedlemmer. For å finne byggets reelle lekkasjetall kan det enten måles etter NS-EN ISO 13829 eller beregnes etter NS-EN 162798-7.

Kuldebroer er alle steder der isolasjonstykkelsen er svekket og der bygningen har geometriske forhold som endrer varmestrømmen. Dette er typisk dekkeforkanter, overgang vindu/vegg, gesims, ringmur, overgang fasade/kjeller, overgang kjellervegg/kjellergulv, utvendige hjørner, innfesting balkonger/terrasser, overgang mellom tilstøtende bygningsdeler og så videre. Også utvendige hjørner er kuldebroer. Fra detaljen under forutsettes at det er benyttet maksimalt 50 mm kuldebrobryter i fasadene. Biblioteksverdiene for kuldebroverdier for eksisterende bygninger, som ligger til grunn i Praktisk veileder for energimerking fra NVE gir anslag på kuldebroverdier avhengig av årstall og konstruksjonstype, og et utklipp fra tabellen er vist i under. Bygget er av betong/mur/tegl og fra 1981, derfor er normalisert kuldebroverdi på 0,09 W/m²K lagt til grunn. Ønsker man en eksakt verdi for normalisert kuldebroverdi kan dette beregnes etter NS-EN ISO 10211:2017.



Figur 14: Detalj av dekkeforkant med 50mm isolasjon.

Tabell 6. Utdrag fra EMS bibliotek for normalisert kuldebroverdi.

Bygningskategori		Fram til 1940	1940-1959	1960-1996	1997-2008
Boligblokker	Mur/tegl	0,04	0,08	0,09	0,05
	Tre	0,02	0,03	0,05	0,04
	Betong	0,04	0,08	0,09	0,05
	Stål	0,04	0,08	0,09	0,05

Figur 15: Utdrag for normalisert kuldebroverdi fra Praktisk veileder for energimerking fra NVE.

3 Energibruk

3.1 Målt energibruk

I spørreundersøkelsene er det for 27 av 42 seksjoner oppgitt ca. årlig energiforbruk. Disse har et forbruk på ca. **389 285 kWh/år.** Ut fra denne informasjonen beregnes et snittforbruk som tilegnes de leilighetene som ikke har svart på undersøkelsen, og beregnet totalt samlet energiforbruk for alle seksjoner i blokk 5 og 7 på rundt **565 000 kWh/år**. Dette er trolig en noe lav antagelse siden det er stor variasjon i de ulike leilighetenes forbruk. Leilighetene har **energikarakter G** på Enova sine sider (*etter gammel ordning før 01.01.2026*), denne er basert på forenklet metode og vil ikke være like nøyaktig som en fullverdig energiberegning.

3.2 Beregnet samlet energiforbruk og energibehov før tiltak

Bygningens energibehov er beregnet med energiprogrammet SIMIEN Pro versjon 7 som regner dynamisk og iht. NS 3031:2014 og reell beregning iht. NS3031:2025+AC:2025 som tilsvarer verdier i den tidligere SN-NSPEK 3031:2021. Videre benyttes Oslo som klimasted i modellen.

For bygning 5 er beregnet levert energi med oppgitt inndata som vist i kapittelet over lik 131 kWh/m^2 per år eller rundt 424 000 kWh/år.

For bygning 7 er beregnet levert energi med oppgitt inndata som vist i kapittelet over lik 127 kWh/m^2 per år eller rundt 318 000 kWh/år.

Samlet beregnet levert energi for boligsameiet er da rundt **742 000 kWh/år** eller **137 kWh/m2 år**.

Samlet beregnet netto energibehov er på 794 000 kWh/år eller 147 kWh/m^2 år.

3.3 Sammenligning målt energibruk mot beregnet levert energi

Beregnet levert energi ut fra detaljer og snitt er høyere enn antatt totalt målt levert energi. Det er vanlig at det er relativ store variasjoner for like leiligheter, og kan vanligvis forklares med ulik bruk. Dette gjelder trolig også for Skøyenåsen. Det er oppgitt i flere leiligheter at de kun er i bruk deler av året og ikke i kontinuerlig bruk. Det kan også skyldes at det er blitt gjort oppgraderinger som er vanskelig å legge til grunn i beregningen. For eksempel kan det ha blitt etterisolert i noen leiligheter fra tidligere eiere som ikke er oppgitt i spørreundersøkelsen, eller at U-verdier i oppgraderte vinduer er bedre enn antagelsen som er gjort, og på den måten vil snittet for samlet bygg være bedre enn det som ligger til grunn i modellen nå.

Det er også stor usikkerhet rundt det reelle lekkasjetallet til bygningsmassen og det kan være lavere/bedre lekkasjetall enn det som er lagt til grunn i beregningen.

4 Tiltak for å bedre energiytelsen til bygget

4.1 Beregningsforutsetninger

4.1.1 Energibesparelse

Boligsameiet er direkte elektrisk oppvarmet og ikke tilknyttet fjernvarmenettet i området. Det anses ikke som aktuelt å kobles til fjernvarmenettet siden det da må etableres vannbåren varme i alle leilighetene og tilknytningsavgiften trolig er svært høy. Dette vil derfor ikke være en løsning som anses som lønnsom. Det anses

av samme grunn som lite lønnsomt å etablere vannbåren varme i alle leiligheter og varmepumpeløsninger som luft-til-vann eller vann-til-vann med bergvarme som energikilde.

I sameiet er det stort fokus på muligheter ved desentrale løsninger istedenfor sentrale løsninger for å redusere sameiets felles driftskostnader, samt gi eierne fleksibilitet innen gitte rammer. Av denne grunnen vurderes en felles varmepumpeløsning med luft-til-luft som lite egnet. Det er også ikke ønskelig med desentrale luft-til-luft varmepumper som følge av støyproblematikk det kan medføre mellom eierseksjoner.

Siden det ikke anses som lønnsomt å endre energiforsyning må energibesparelse komme fra energieffektivisering av bygningskropp eller oppgradering av ventilasjonsprinsippet i leilighetene. I Tabell 2 er samlet vurdering av ulike tiltak beskrevet.

4.1.2 Lønnsomhet

Lønnsomheten ved de ulike tiltakene beregnes på to ulike måter, både ved bruk av LCOE – Levelized cost of energy og internrente.

LCOE anslår den gjennomsnittlige kostnaden per kWh fordelt over den økonomiske levetiden og denne gjør det mulig å sammenligne de ulike tiltakene opp mot hverandre. LCOE beregnes ved å dele total kostnad ved tiltakene, investering og eventuelle driftskostnader, med tiltakets energibesparelse over tiltakets livstid. LCOE er beregnet med en diskonteringsrente på 4%.

Internrenten beregnes ut fra investeringskostnaden og den årlige energibesparelsen ved ulike energipriser, og viser avkastningsrenten som gir en netto nåverdi lik 0.

Det er undersøkt tre ulike energipriser og er basert på informasjon om fremtidige kraftpriser basert på NVE sin rapport *Langsiktig kraftmarkedsanalyse 2025*[2], samt Norgespris som ble innført i oktober 2025. Prisene som er valgt er vist under og inkluderer mva. og energiledd:

- Norgespris 90 øre/kWh
- Anslått 2030 gjennomsnittspris 130 øre/kWh
- Anslått pris ved et tørt år 190 øre/kWh

Lønnsomhetsberegningene vurderer tiltaket over bygningskomponentens økonomiske levetid. Følgende økonomiske levetider er lagt til grunn:

- Tettetiltak med tape i kombinasjon dytting av isolasjon 30 år
- Bygningsmessige tiltak som etterisolering av vegg 60 år
- Bygningsmessige tiltak som utskifting av vinduer 50 år
- Tekniske installasjoner for luftbehandling/ventilasjon 20 år
- Avtrekksvarmepumpe 15 år
- Solceller 25 år

4.2 Tiltaksbeskrivelse på byggnivå

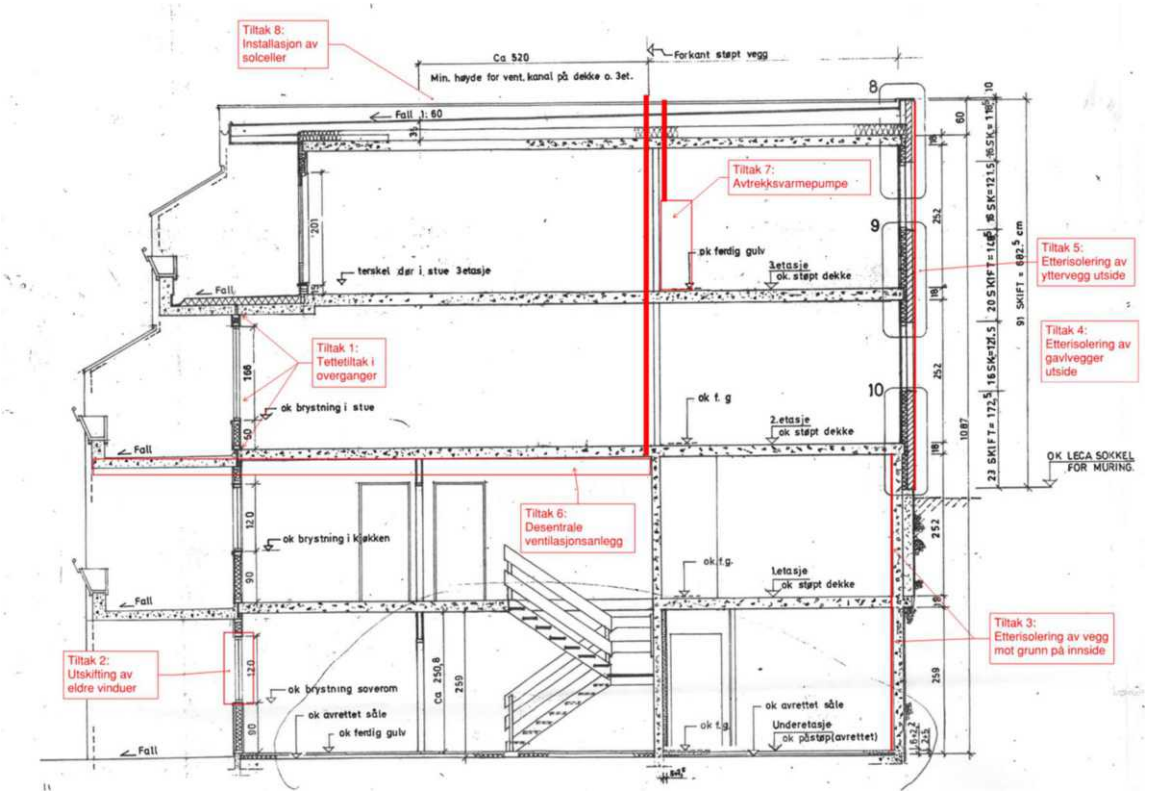
Tiltak som anses som mulige for å energieffektivisere boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 som samlet bebyggelse er:

1. Tettetiltak rundt vinduer, dører, og overganger mellom himling/gulv og vegg
2. Utskifting av vinduer som ikke allerede er oppgradert
3. Etterisolere innside vegg mot grunn i PU og P1
4. Etterisoler yttervegg mot nord og sør
5. Etterisoler yttervegg mot øst
6. Desentrale ventilasjonssystemer med varmegjenvinning
7. Avtrekksventilasjon med varmepumpe til gjenvinning til varmt tappevann
8. Installasjon av solceller på taket

[2] Langsiktig kraftmarkedsanalyse 2025 - NVE

Tiltak som anses som relevante på leilighetsnivå er:

- Utskifting av vinduer som ikke allerede er oppgradert
- Tettetiltak rundt vinduer, dører, og overganger mellom himling/gulv og vegg
- Desentrale ventilasjonssystemer med varmegjenvinning
- Avtrekksventilasjon med varmepumpe til gjenvinning til varmt tappevann
- Deleier av solcelleanlegget



4.2.1 Tiltak 1 - Tettetiltak rundt vinduer, dører og overganger mellom vegg og himling/gulv

Dagens tilstand	Det er oppgitt fra en del av beboerne at det trekker i leilighetene, spesielt i stuer mot balkongdører.	
Beskrivelse av tiltak	Et tiltak for å redusere lekkasjetallet i boligene vil være å tape rundt alle eksisterende vinduer, dører og overgang mellom yttervegg og himling og gulv. Dette vil redusere trekk i leilighetene og dermed redusere energiforbruket til oppvarming, samt gi lunere leiligheter. Tettetiltak bør gjøres i kombinasjon med forbedring av ventilasjonen i leilighetene.	
Tekniske data	Lekkasjetall før: antatt lik 4,0	
	Lekkasjetall etter: antatt redusert til 1,5	
	Lengde: beregnet til ca. 4334 m	
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	27 254
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	90 øre/kWh	25 049 kr/år
	130 øre/kWh	35 269 kr/år
	190 øre/kWh	52 303 kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	325 050 kr	

Lønnsomhet	Økonomisk levetid	30 år
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	13 år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	9 år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	6 år
	Internrente ved 90 øre/kWh	7 %
	Internrente ved 130 øre/kWh	10 %
	Internrente ved 190 øre/kWh	16 %
	LCOE [øre/kWh]	69

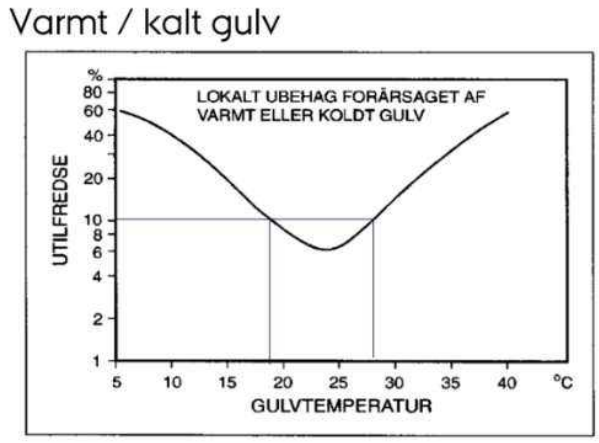
4.2.2 Tiltak 2 – Utskiftning av gamle vinduer

Dagens tilstand	Utvalgte vinduer er ikke blitt skiftet og er fra originalt byggeår. Disse anses å ha en veldig dårlig U-verdi, antatt lik 2,8W/m^{2}K ut fra byggeår.	
Beskrivelse av tiltak	Ved utskifting av disse vinduene vil man kunne oppnå en U-verdi nærmere 0,8W/m^{2}K. Dette vil trekke opp snittet for vinduer og dører for total bygningsmasse. Tettetiltak rundt vinduer bør gjøres samtidig som vinduer skiftets ut.	
Tekniske data	U-verdi før: 2,8	
	U-verdi etter: 0,8	
	Areal: antatt ca. 219 m^2	
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	59 156
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	90 øre/kWh	54 370 kr/år
	130 øre/kWh	76 554 kr/år
	190 øre/kWh	113 526 kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	2 654 800 kr	
Lønnsomhet	Økonomisk levetid	50 år
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	49 år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	35 år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	23 år
	Internrente ved 90 øre/kWh	0 %
	Internrente ved 130 øre/kWh	2 %
	Internrente ved 190 øre/kWh	3,5 %
	LCOE [øre/kWh]	299

4.2.3 Tiltak 3 – Etterisolering innside vegg mot grunn

Dagens tilstand	Yttervegg i PU og P1 mot grunn antas ut fra detaljer ikke å være betydelig isolert. I P1 er det leca-element på utside av betongkonstruksjon, mens i PU er det ikke vist noe isolasjon på detaljer.	
Beskrivelse av tiltak	Med innvendig isolering med 100mm foamglas T3+ med lambda 0,033W/mK i sportsboder og trappeoppgang i PU og P1 vil varmetap gjennom konstruksjon mot grunn være lavere og det vil bli varmere i sportsboder, boder og trappeoppgang som følge av at mer av varmen fra leilighetene ikke tapes ut. Dette vil også gjøre at varmetransmisjonen mellom leilighetene og uoppvarmede sportsboder reduseres og det kan gi lunere gulv mot boder i de leilighetene som har dette.	
Tekniske data	U-verdi før 1,23 W/m^{2}K i PU og 0,50 W/m^{2}K i P1	
	U-verdi etter 0,26 W/m^{2}K i PU og 0,20 W/m^{2}K i P1	
	Areal: 891 m^2	
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	44 503
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	90 øre/kWh	40 903 kr/år
	130 øre/kWh	57 591 kr/år
	190 øre/kWh	85 406 kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	1 142 708 kr	
Lønnsomhet	Økonomisk levetid	60 år
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	28 år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	20 år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	13 år
	Internrente ved 90 øre/kWh	3 %
	Internrente ved 130 øre/kWh	5 %
	Internrente ved 190 øre/kWh	7 %
	LCOE [øre/kWh]	113

Ved å isolere yttervegg mot grunn i sportsboder i PU og i gangareal i P1 vil varmetapet fra leiligheter og inn mot disse sonene reduseres som følge av at disse sonene blir varmere. Dette vil kunne resultere i at gulv i leiligheter som vender mot sportsboder oppleves lunere enn i dag. Teoretisk er minimumskravet til overflatetemperatur på gulv ca. 19°C, der 90% skal være fornøyd, og ikke opplever gulvet som kaldt, se figur under. For dårlig isolerte gulv, som gir lavere overflatetemperatur vil flere være misfornøyd. Det kan derfor være et tiltak å isolere for å få et varmere gulv.



Figur 16: Figur om lokalt ubehag ved ulike gulvtemperaturer, hentet fra DS/EN ISO 7730:2005 (E) 6.4.

4.2.4 Tiltak 4 – Etterisolering av gavlvegger mot friluft i nord og sør

Dagens tilstand	Gavlvegger mot nord og sør er i dag isolert med 100 mm isolasjon på innside av bærende teglfasade.	
Beskrivelse av tiltak	Etterisolering av fasade med utlektet 150mm Redair isolasjon på utside og ny påhengstegl for å bevare eksisterende uttrykk. Utvendig etterisolering vil også gjøre det mulig med ekstra kuldebrobrytere og tettetiltak.	
Tekniske data	U-verdi før: 0,42 W/m^{2}K	
	U-verdi etter: 0,14 W/m^{2}K	
	Areal: 672 m^2	
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	21 358
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	90 øre/kWh	19 630 kr/år
	130 øre/kWh	27 639 kr/år
	190 øre/kWh	40 988 kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	3 229 850 kr	
Lønnsomhet	Økonomisk levetid	60 år
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	165 år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	117 år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	79 år
	Internrente ved 90 øre/kWh	-3 %
	Internrente ved 130 øre/kWh	-2 %
	Internrente ved 190 øre/kWh	-1 %
	LCOE [øre/kWh]	971

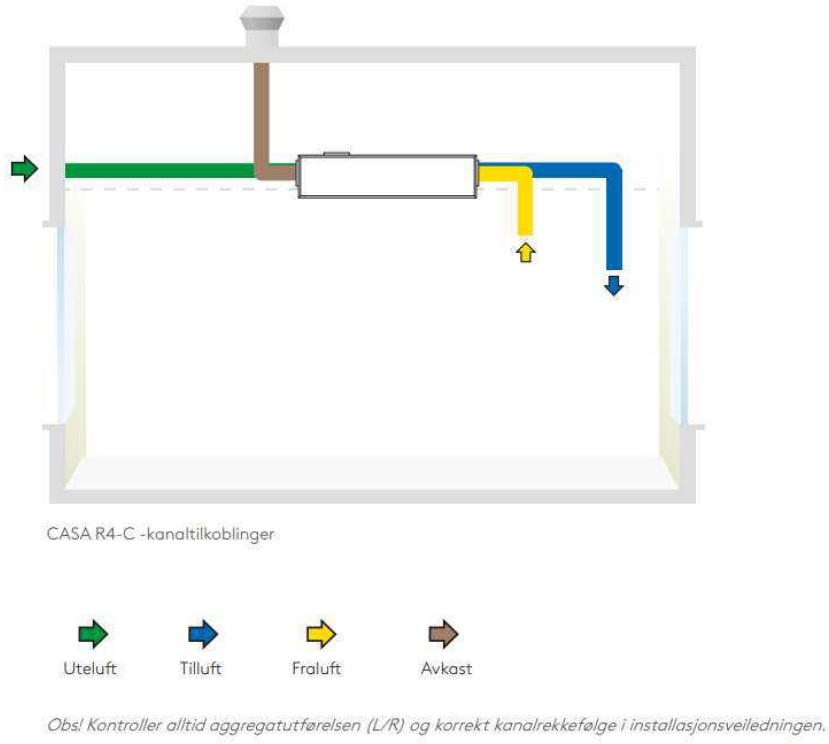
Et annet alternativ kan være blåseisolajson mellom innervegg og teglfasade, siden det er oppgitt at det er ulik kvalitet av isolering i leilighetene. Dette er ikke beregnet på dette tidspunktet siden det ikke ligger til grunn en visuell vurdering av isolasjon mengde, men kan være et alternativ til utvendig isolering. For å undersøke isolering av teglfasade bør det gjøres termografiske analyser.

4.2.5 Tiltak 5 – Etterisolering av fasade mot friluft i øst

Dagens tilstand	Østfasade er i dag isolert med 100 mm isolasjon på innside av bærende teglfasade.	
Beskrivelse av tiltak	Etterisolering av fasade med utlektet 150mm Redair isolasjon på utside og ny påhengstegl for å bevare eksisterende uttrykk. Utvendig etterisolering vil også gjøre det mulig med ekstra kuldebrobrytere og tettetiltak.	
Tekniske data	U-verdi før: 0,42 W/m^{2}K	
	U-verdi etter: 0,14 W/m^{2}K	
	Areal: 703 m^2	
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	7 493
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	90 øre/kWh	6 887 kr/år
	130 øre/kWh	9 697 kr/år
	190 øre/kWh	14 380 kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	3 378 846 kr	
Lønnsomhet	Økonomisk levetid	60 år
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	491 år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	348 år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	235 år
	Internrente ved 90 øre/kWh	-5 %
	Internrente ved 130 øre/kWh	-5 %
	Internrente ved 190 øre/kWh	-4 %
	LCOE [øre/kWh]	2 895

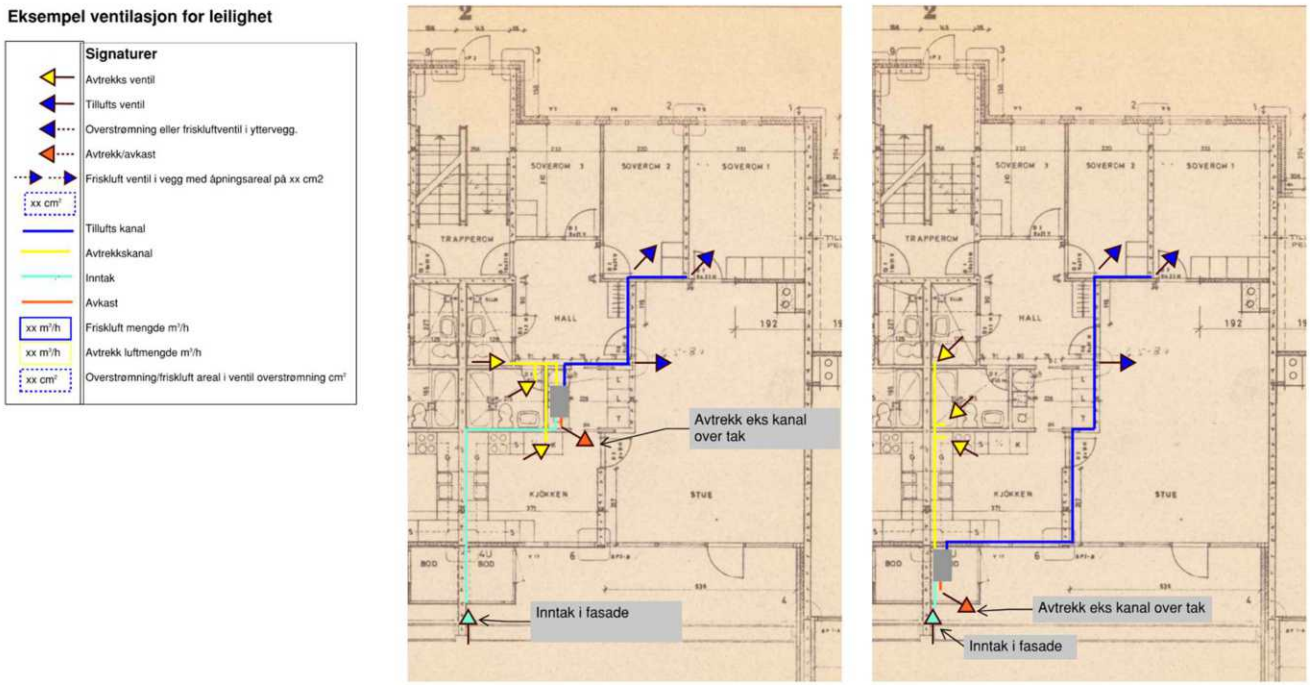
4.2.6 Tiltak 6 – Balansert ventilasjon i alle leiligheter

Dagens tilstand	I dag er det naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og veggventil for tilluft. Avtrekk går via avtrekksvifter fra bad/toalett og noen er påkoblet avtrekkskanal på kjøkkenet, andre beboere har kun kullfilter på kjøkkenet, og noen har en kombinasjon av begge. Varmen fra avtrekksluften forsvinner da direkte ut.		
Beskrivelse av tiltak	Desentrale ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon og gjenvinning av varme fra avtrekk vil forbedre luftkvalitet og inneklima i boligene og redusere energiforbruk ved gjenvinning av varme fra avtrekksluften. Aggregat med kjølebatteri gjør det også mulig med kjøling i varme sommerperioder. Resultat for aggregat med kjøling inkludert er vist i parentes.		
Tekniske data	Temperaturvirkningsgrad før ENØK: 0		
	SFP-faktor før ENØK: 1,8		
	Temperaturvirkningsgrad etter ENØK: 83		
	SFP-faktor etter ENØK: 1,2		
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	87 540	(33 310)
	90 øre/kWh	80 458	(30 615) kr/år
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	130 øre/kWh	113 286	(43 106) kr/år
	190 øre/kWh	167 998	(63 925) kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	4 725 000	(5 145 000) kr	
Lønnsomhet	Økonomisk levetid	25 år	
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	59	(168) år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	42	(119) år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	28	(80) år
	Internrente ved 90 øre/kWh	-6	(-11) %
	Internrente ved 130 øre/kWh	-4	(-10) %
	Internrente ved 190 øre/kWh	-1	(-8) %
	LCOE [øre/kWh]	453	(1 298)



Figur 17: Desentral løsning for balansert ventilasjon, eksempel fra swegon.

En annen grunn for at desentrale ventilasjonsaggregater kan være aktuelle for enhetene i Skøyenåsveien 5-7 er at det i utvalgte leiligheter er radonproblemer der det bør gjøres forbedrende tiltak. De desentrale anleggene har større mulighet til å sike konstant tilluft og avtrekk i leilighetene. Med konstant luftmengder kan radon konsentrasjonen reduseres gjennom uttynning av konsentrasjonen, så den kommer under fastsatte grenseverdier. Foreløpige innledende analyser og vurderinger viser at det vil være mulig, men løsning må utredes og prosjekteres før evt. gjennomføring.



Figur 18: Forslag til to ventilasjonsprinsipp i en typisk leilighet.

4.2.7 Tiltak 7 – Avtrekksvarmepumpe med gjenvinning til tappevann

Dagens tilstand	I dag er det naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og veggventil for tilluft. Avtrekk går via avtrekksvifter fra bad/toalett og noen ar påkoblet avtrekkskanal på kjøkkenet, andre beboere har kun kullfilter på kjøkkenet, og noen har en kombinasjon av begge. Varmen fra avtrekksluften forsvinner da direkte ut.	
Beskrivelse av tiltak	Avtrekksvarmepumpe trekker ventilasjonsluften ut av samtlige våtrom og kjøkken i leilighetene og gjenvinner varmen fra avtrekksluften til varmt tappevann i en varmtvannsbereder. Avtrekksvarmepumpen kan forbedre avtrekk fra leilighetene noe i forhold til eksisterende system, og kan i tillegg behovsstyres etter temperatur eller luftfuktighet.	
Tekniske data	Temperaturvirkningsgrad før ENØK: 0	
	SFP-faktor før ENØK: 1,8	
	Temperaturvirkningsgrad etter ENØK: 0	
	COP varmepumpe: 3,2 Effekt ved maksimal luftmengde: 3 kW Tankvolum: 166 L	
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	67 200
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	90 øre/kWh	61 764 kr/år
	130 øre/kWh	86 964 kr/år
	190 øre/kWh	128 964 kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	2 142 000 kr	
Lønnsomhet	Økonomisk levetid	15 år
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	35 år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	25 år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	17 år
	Internrente ved 90 øre/kWh	-9 %
	Internrente ved 130 øre/kWh	-6 %
	Internrente ved 190 øre/kWh	-1 %
	LCOE [øre/kWh]	382

4.2.8 Tiltak 8 – Solceller

Solcelleanlegg på flate tak kalles ofte BAVP eller Building Applied PhotoVoltaics. Montasjesystemet som oftest benyttes for moduler på flate tak er at de plasseres løst på taket og blir holdt nede av ballast. Mengden ballast er avhengig av vindlasten i området og friksjonen mot takbelegget med mer ballast i randsonene til anlegget. Det positive med ballast er at takmembranen ikke brytes og dermed reduseres risikoen for lekkasje. Solcellepanelene installeres oftest i en øst/vest-orientering med 10 grader helning for å få en jevnere fordeling av produksjon gjennom dagen. Høyest produksjon får man ved orientere solcellepanelene direkte mot sør.

Fra solkart.no vises det at takene på Skøyenåsveien 5-7 er velegnet for produksjon med solceller.



Figur 19: Takflatenes egnethet for solenergi, hentet fra solcellespesialisten sitt solkart.

Total takflate for Skøyenåsveien 5 og 7 er ca. 1557m^2. For flate tak er det mulig å utnytte ca 65-75% av takflaten hvis moduler monteres øst-vest. Dette gir rom for en randsone ved ytterkant av tak for tilkomst til modulene, samt at det gir noe rom for unngåelse av skyggende områder som vil være lite gunstige. Dette gir et totalt areal for solceller på 1090m^2. Solcellepaneler fra Longi Solar (LR7-54HGBB-450M) benyttes som eksempel i tidligfase vurderinger. De har en størrelse på 1800x1134x30mm (HxBxD). Det er da totalt plass til ca. 534 solcellepaneler på bygg 5 og 7. Solcellepanelene har en virkningsgrad på 22% og en effekt på 450 W_p eller 220 W_p/m^2.

Innkjøpsprisen for solcelleanlegg er generelt lavere for større solcelleanlegg. Investeringskostnaden angitt under inkluderer hardware (modul, montasjesystem, vekselsretter, kabler og elektrisk utstyr) og installasjonsarbeider for et typisk solcelleanlegg montert utenpå tak (BAPV). Systemkostnad for installert effekt mellom 100-500kWp er 6500kr/kWp.

Inndata om solceller som er benyttet i beregning		
Effekt	220 W_p/m^2	220 W_p/m^2 x (1557m^2 x 70%) = <u>240 kW_p</u>
Energi per kvm takareal flatt tak (øst-vest) ofte rundt 85-150 kWh/m^2/år	120 kWh/m^2/år	120 kWh/m^2/år x (1557m^2 x 70%) = <u>130 788 kWh/år</u>
Systemkostnad for installert effekt mellom 100-500 kW_p (ekskl. MVA)	6 500 kr/kW_p	6 500 kr/kW_p x 240 kW_p = <u>1 560 000 kr</u>

Dagens tilstand	Flate tak med takpapp, ingen solceller. Takets gjenværende levetid bør undersøkes før installasjon av solceller. Total takflate bygg nr. 5: 891m^2 Total takflate bygg nr. 7: 666m^2 Total takflate: 1557m^2	
Beskrivelse av tiltak	Antatt 240kW$_p$ eller 534 solceller vinklet mot øst/vest og 10 graders helning. Beregnet produksjon rundt 131 MWh/år	
Tekniske data	Virkningsgrad (STC[1]): 22%	
Beregnet årlig energibesparelse	Energibesparelse [kWh/år]	130 788
Beregnet årlig besparelse i energikostnad [kr/år]	90 øre/kWh	120 207 kr/år
	130 øre/kWh	169 253 kr/år
	190 øre/kWh	250 995 kr/år
Anslått investering-/merkostnad (inkl. MVA)	1 950 000 kr	
Lønnsomhet	Økonomisk levetid	25 år
	Inntjeningstid ved 90 øre/kWh	16 år
	Inntjeningstid ved 130 øre/kWh	12 år
	Inntjeningstid ved 190 øre/kWh	8 år
	Internrente ved 90 øre/kWh	4 %
	Internrente ved 130 øre/kWh	7 %
	Internrente ved 190 øre/kWh	12 %
	LCOE [øre/kWh]	110

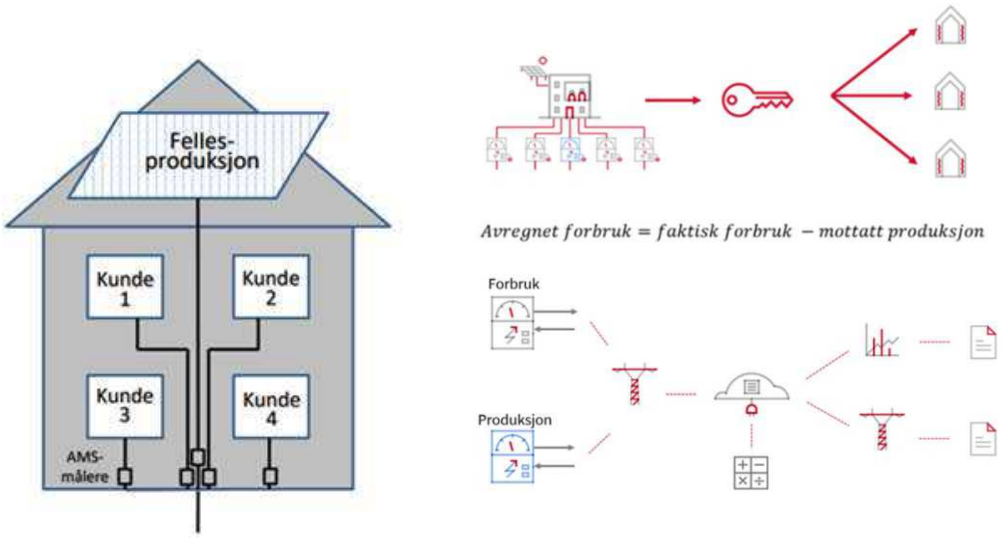
[1] *STC – Standard Test Conditions.*

Deleordning for selvprodusert strøm

Borettslag kan dele strøm virtuelt[3] mellom målepunktene på samme eiendom (samme gårds- og bruksnummer) ved produksjon av strøm opp til 1 MWp. Dette gir fritak for nettleie og elavgift på den delen som deles internt. For å delta i delingsløsningen må en produsent melde inn deling av overskuddsproduksjon til nettselskapet sitt. Produsenten må da melde inn hvilket målepunkt som er produksjonsmålepunktet, og hvilke målepunkter som skal motta produksjon. All overskuddsproduksjon må fordeles. Deretter velger produsenten en fordelingsnøkkel, altså hvor stor andel av overskuddsproduksjonen hvert enkelt målepunkt skal motta. Nettselskapene skal tilby valget mellom lik fordeling og valgfri statisk fordeling.

Forbruket måles i en måler, og produksjonen måles i en annen måler. Måleverdiene sendes via nettselskapet til Elhub. Elhub gjør beregning på hvor mye produksjon som skal trekkes fra målt forbruk til hver av målepunktene. Dette er verdien som avregnes. Videre hentes de beregnende verdiene fra nettselskapet og kraftleverandør for fakturering av kunden.

[3] *Modell for deling av overskuddsproduksjon - NVE, https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/kunde/stroemnettet/prosumenter-og-plusskunder/modell-for-deling-av-overskuddsproduksjon/*



Figur 20: Figur hentet fra https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/kunde/stroemnettet/prosumenter-og-plusskunder/modell-for-deling-av-overskuddsproduksjon/

Eksempel på bedriftsmodeller

- Felles investering i solcelleanlegget
    - Borettslaget eier anlegget og fordeler kostnader og besparelser etter brøk eller etter eierandel.
- Leieavtale / tredjepartsfinansiering av solcelleanlegget
    - En ekstern aktør eier anlegget, og borettslaget betaler en fast leie eller kjøper strøm til avtalt pris. Dette reduserer investeringsrisiko. Den eksterne aktøren kan da være et eget etablert selskap for seksjonseiere som ønsker installasjon av solceller.
    - Det finnes også flere selskap som tilbyr "solar as a service" som for borettslaget vil tilsi at de får en fastpris på strømmen som produseres av solcelleanlegget. Da slipper de å betale noe ved installasjonen, men kan ofte være en dyr løsning.

5 Anbefalt gjennomføring

Tiltakene i tabellen under anses som de mest relevante tiltakene for energioppgradering av Skøyenåsveien 5-7. Det er store variasjoner i leilighetene når det gjelder oppgraderinger, men fellestrekk for de fleste enhetene er at det ikke er tilstrekkelig avtrekk, at det er følbar trekk ved vest-fasaden, og at det er en positiv holdning til solceller dersom det er lønnsomt. Hvis det skal installeres desentrale ventilasjonsanlegg vurderes det som svært relevant å utføre tettetiltak i kombinasjon med dette for å sikre at tilluft kommer via ventilasjonsanlegget og ikke sprekker i konstruksjonen. Det samme gjelder ved utskifting av vinduer, da er det naturlig at det gjøres tettetiltak i samme prosess.

En annen fordel med balansert ventilasjon er at det kan benyttes som et forbedrende tiltak i enhetene som har høye radonkonsentrasjoner i perioder. I disse enhetene er det spesielt viktig at det gjøres tettetiltak for å forebygge innslipp av radon.

I spørreundersøkelsen har majoriteten av eiere meldt at de er positive til solceller dersom det er en lønnsom innvestering. Med forutsetningene som er lagt til grunn og sannsynligheten for at strømprisene holder seg høye fremover vurderes det er solceller vil være lønnsomt for dette sameiet.

Tiltak og rekkefølge	Beregnet normert energibesparelse [kWh/år]	Internrente ved 130 øre/kWh	Kommentar/begrunnelse
Tettetiltak	27 254	10%	Vil gi bedre inneklima, mindre trekk og lunere temperatur
Balansert ventilasjon	33 310	-13%	Vil bistå i problematikk rundt radon, vil øke tiltaksklasse i tilstandsrapport for ventilasjon ved eventuelt salg, vil øke energimerke
Utskifting av vinduer	59 156	2%	Vil kunne forbedre energimerke
Solceller	130 788	7%	Vil forbedre energimerke

Det er vanskelig å si noe om hvordan tiltakene som er undersøkt vil påvirke eiendomsverdien til enhetene. Tiltak som gir en energibesparende effekt vil kunne gi en økt verdi ettersom det de siste årene har blitt et større fokus på strømpriser og strømregninger og dermed har flere et forhold til dette enn tidligere da strømprisene var jevnt lavere. Tiltak som tydelig signaliserer lavere strømregninger, slik som solceller, vil kunne gi en verdiøkning.

Energimerke er ikke nødvendigvis noe den gjennomsnittlige boligkjøperen tenker over, men et forbedret energimerke vil kunne gi et bedre førsteinntrykk av enhetene i en salgsoppgave. Noe som flere kjøpere kanskje har et forhold til er tilstandsrapportene til en enhet, og tiltak som reduserer antall tilstandsgrader 2 og 3 (*TG 2: Vesentlige avvik/middels kraftige symptomer og TG3: Store eller alvorlige avvik/kraftige symptomer*) vil være positivt. Et slikt tiltak kan være balansert ventilasjon som får en lavere tilstandsgrad enn naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk.

6 Anbefalt finansieringsmodell

6.1 Enovastøtte

Etter at det er gjort en kartlegging av mulige tiltak er det også mulig å søke om støtte til gjennomføring av tiltak. Støtteprogrammet "*Forbedring av energitilstand i boligselskap*" ble revidert i januar 2026 og støtten kan nå utgjøre inntil 25% av godkjente dokumenterte kostnader, oppad grense til 10 millioner kr. Minstekrav for å få støtte innvilget er en reduksjon i beregnet levert energi i lokalt klima på 10%, samt at beregnet netto energibehov reduseres med minimum 10%. For ytterlige kriterier se Enova sine hjemmesider[4].

En reduksjon på 10% i beregnet levert energi for Skøyenåsveien 5-7 er på ca. 74 200 kWh/år og 10% reduksjon i beregnet netto energibehov er 79 400 kWh/år.

6.2 Andre tilskuddsordninger

Oslo kommune har startet opp igjen støtten til solenergianlegg for borettslag og sameier i 2025. Støtten er økt til 30% med et støttetak på 5000kr per kWp installert, med maks 3 millioner kroner per anlegg[5]. Kommunen åpner også for å støtte solenergianlegg kjøpt på avbetaling, slik at boligselskaper som ønsker å fordele kostnaden over tid kan få hjelp til investeringen. Ifølge Oslo kommune kan dog ikke denne støtten kombineres med støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap fra Enova. Endringen betyr at Enova og Oslo kommune ikke lenger kan gi støtte til å dekke samme kostnader/samme prosjekter for boligselskap.

[4] *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap, https://enova.no/nb/bedrift/bygg-og-eiendom/stottetilbud-innen-bygg-og-eiendom/stotte-til-forbedring-av-energitilstand-i-boligselskap#to*
[5] *Støtte til solenergi i borettslag og sameier, https://www.klimaoslo.no/tilskudd/solenergitilskudd/*

7 Vurdering av hva som kan kartlegges

Tabell 2: Vurdering av mulige kartleggingstiltak.

		Aktuelt	Uaktuelt
Energireduksjonstiltak, for eksempel:	Ventilasjonsanlegg, romoppvarmingsanlegg og anlegg for tappevannsoppvarming	Desentrale ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon. Eller Avtrekksvarmepumpe med gjenvinning til tappevann	Felles anlegg for balansert ventilasjon siden det er ønske i sameiet om egne løsninger per leilighet. Overgang fra elektrisk til vannbåren romoppvarming
	Yttervegger, tak og vinduer med fokus på U-verdi og luftlekkasjer.	Etterisolering av yttervegger mot nord, sør og øst er vurdert. Etterisolering av vegg mot grunn på innside er vurdert	Anses ikke som mulig med etterisolering på taket som følge av plassmangel uten å ødelegge ventilering av luftet tak. Anses ikke som mulig med etterisolering av gulv mot grunn som følge av eksisterende mengde isolasjon og fuktsikring, samt gulvhøyder.
	Kuldebroer og lekkasjetall	Tettetiltak for reduksjon av lekkasjetall	50mm kuldebrobryter i yttervegger, lite som kan gjøres for å forbedre dette med mindre etterisolering av fasade velges.
Effektreduksjonstiltak, for eksempel:	Eksisterende og fremtidig behov for lading av el-bil og hvordan dette kan gjennomføres.		Eget garasjeanlegg som ikke er direkte koblet til byggene
	Smart styring/regulering for å redusere elektriske effekttopper/ maksimalt elektrisk effektuttak.		Ikke ansett som aktuelt på felles løsning på byggnivå
	Mulighet for å erstatte elektriske laster med annen energibærer/kilde som reduserer elektriske effekttopper/ maksimalt elektrisk effektuttak.		Overgang fra elektrisk til vannbårent system anses som lite lønnsomt
	Magasineringsløsninger (termisk og/eller elektrisk)		Anses ikke som mulig
	For det største borettslagene/boligsameiene kan det være aktuelt å kartlegge kostnad og besparelse ved å engasjere en tredjepart til styring av elektrisk effektuttak til utnytting av prisvariasjoner		Anses ikke som aktuelt pga. sameiets størrelse.

	og til å tilby fleksibilitet i markedet.		
Lokal energiproduksjon, for eksempel:	Solfangere		Anses ikke som relevant siden det ikke er vannbåren varme i byggene per dags dato.
	Solceller	Aktuelt dersom det er lønnsomt med en gunstig deleordning.	
	Varmepumpeløsninger (hvis borettslaget/boligsameiet ikke er tilknyttet fjernvarme)	Avtrekksvarmepumpe med gjenvinning til tappevann	Ikke tilknyttet fjernvarmenettet, anses kun mulig med luft-til-luft varmepumpe siden det ikke er vannbåren løsning, men sameiet er redd for risiko for støy med denne løsningen

Boligsameiet Skøyenåsvn 5-7, OSLO



Praktisk informasjon til sameiere

Utdrag fra Vedtekter og Trivselsregler.

Rev. 8 – April 2026

Velkommen til Sameiet

Velkommen til Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo.

Sameiet består av de to terrasseblokkene 5 og 7, med 4 oppganger og 24 leiligheter i nr. 5 og 3 oppganger og 18 leiligheter i nr. 7. Byggene, som står på bygslet grunn, ble ferdigstillet og innflyttet i 1981.

Gjennom denne orienteringen ønsker vi å videreformidle vår praksis og erfaring til nye sameiere, slik at disse raskt finner seg til rette i vårt gode naboskap.

Kontaktpersoner i Sameiet

Sameiets styre:

- Sverre Tiltnes, styreleder, 5C, mobil 907 58 867
- Erlend Gausen, 5D, mobil 95207374.
- Sissel Lorentzen, 7B, mobil: 930 36 253.
- Hege Snefjellå, 7B, mobil 992 90 887.
- Eirik Birkeland, 5A, mobil 416 52 463

Elektronisk post til Styret (e-post): styret@skvn5-7.no

Forretningsfører:

- Ove Arild Løfsgaard,
  Mob.: 917 94 555
  Mail: ove.arild.lofsgaard1@outlook.com
  Postboks 5
  2271 Flisa

Post i tiden 1/10 – 1/4:
Todderudbakken 5
2312 Ottestad

Sameiets regler

- Vedtekter.
  Pr. i dag gjelder revisjon 8 – 28.april 2025.
- Ordens- og trivselsregler.
  Pr. i dag gjelder revisjon 8 – 28.april 2025.
- Branninstruks.
  Henger på oppslagstavla i hver oppgang.

Andre viktige dokumenter

- Beboerliste.
  Pr. i dag gjelder versjon 7 april 2025.
- Vedlikeholdsplan.
  Styrets plan som forelegges årsmøtet i tilknytning til budsjett.

Sameienytt
Sameienytt inneholder praktisk informasjon og distribueres til alle beboere, enten via e-post eller i postkassen.

Nøkler

- Systemnøkkel til oppgangsdør og felles boder kan bestilles hos forretningsfører
- Nøkkel til garasjeporter kan kjøpes av styret

Oppussing, ombygging og vedlikehold
Hver sameier vedlikeholder sin egen enhet på en måte som ikke skaper ulempe for de andre eierne.

Større arbeider skal gjennomgåes med en representant fra styret i god tid før arbeidene igangsettes. Langvarige arbeider må varsles berørte naboer. Dette gjelder i særlig grad støyende arbeider. Plan for varsling og utvendig rigg avtales med styrets representant.

Arbeidene skal gjennomføres i vanlig arbeidstid (hverdager kl. 08.00 - 16.00). Unntaksvis til andre tider, etter avtale med styret.

Noen tiltak som skal være forhåndsgodkjent av styret:
- Endringer i fasader, vinduer, balkong- og inngangsdører
- Inngrep i bærekonstruksjonen eller brannskiller
- Inngrep i felles teknisk infrastruktur. VVS arbeid og arbeid på elektriske installasjoner skal utføres av autorisert firma.
- Tekniske installasjoner som kan sjenere naboer
- Skifte av markiser (se Ordens og trivselsreglene pkt 3.9)

Dokumentasjon på utført arbeid skal kunne framlegges for Styret.

Ved utskifting av parkett/gulvbelegg skal det gjøres tiltak for å redusere trinnlyd så godt som mulig. Betongkonstruksjonen fra 1981 er lyd-svak.

Alt ytre treverk, inkludert dører og listverk, skal være brunbeiset (Sameiet skaffer beis):

- Vegger: 0609 BRUN
- Vinduslister: 0676 TJÆREBRUN
- Ståldører: Bengalakk ...
- Ved vedlikehold av vinduer og utvendige dører skal standard utvendig maling med fargekode RAL 8028 Brun benyttes.
- Ved utskifting av vinduer skal det velges Nordan vindu/balkongdør med utvendig aluminiumskledning med fargekode RAL 8019 Grey Brown, glans 30.
- Terrassekasser: Sameiets styre sørger for innkjøp av spesiell maling. Denne lagres i sykkelboden i oppgang 7C,

Entreprenører og leverandører skal bidra til at det er pent, ryddig og sikkert i og rundt byggene, og at dører og lignende beskyttes mot skade. Bygningsmaterialer og

rester skal fjernes fortløpende. Husk at oppgangene er rømningsveier og må holdes frie til enhver tid.

Terrasser

For å begrense betongkorrosjon benyttes katodisk beskyttelse på terrasser (og i garasjebygget). Ved behov for boring ifbm oppheng av markiser, lamper og annet utstyr på terrasser ta kontakt med Styret, slik at at det ikke bores i området der katodisk beskyttelse er montert.

De øverste terrasser har membran med løstliggende tremmer. Det må ikke spikres eller skrues i disse slik at membranet punkteres / skades.

Terrasser i de øvrige etasjer har polyurethanbelegg av typen StoPur EB 200. Belegget utgjør en tetting / membran som skal beskytte betongen under for vanninntrengning og tåler ikke skarpe / spisse gjenstander som kan lage rift / hull i belegget.

Flislegging på belegget er **ikke tillatt.**

Ventilasjon

Det er et sentralt avtrekksanlegg for hver oppgang med vifte på taket. Anlegget ble kontrollert og renset høsten 2019.

For at ventilasjonen skal virke tilfredsstillende for alle, er det en forutsetning at:

- alle ventiler over vinduer må være åpne for å hindre undertrykk som fører til lukt i leiligheten,
- det skal være avtrekk fra kjøkken og våtrom direkte til ventilasjonssjakt, og ventilene skal ikke tettes igjen,
- det er ikke tillatt å installere egen kjøkkenvifte som kobles til ventilasjonssjakten, det skal kun benyttes såkalte volumhetter,
- det er ikke tillatt å installere egen kjøkkenvifte med avtrekk direkte på yttervegg.

Merk at det er egne, separate vifter på hvert pipeløp. Disse styres med bryter i hver leilighet. Viftene skal stå på i hele fyringssesongen, for å unngå røk inn i leiligheten.

Stoppekraner for vann

Det finnes tre typer stengekraner for vann:

- Det er en stoppekran i hver leilighet. Tilgang til og vedlikehold av denne er den enkelte sameiers ansvar.
- Det er en felles stoppeventil for hver oppgang. Denne styres fra egen bryter i målerskap i respektiv oppgang. Stoppeventilen, som er i en av sokkelleiligheten, skal være tilgjengelig ved behov. Oppslag på innsiden av dør i målerskap angir seksjon hvor elektrisk operert stoppeventil er montert.
- Det er hovedstoppekraner for begge blokkene i sameiet i en utvendig kum nord for Skøyenåsveien 7. Disse skal kun betjenes av autorisert rørlegger.

Sameiets drift og vedlikehold

Sameiet benytter ulike aktører, som det er nyttig å kjenne til, siden de kan påtreffes på oppdrag i Sameiet:

- **Norsk Brannvern AS** foretar årlig kontroll av brannsikkerheten i våre bygg. Firmaet kontrollerer i første rekke brannslukningsutstyr og røkvarslere.
- **Nassau-Norport AS,** utfører regelmessig service på garasjeportene.
- **Oppsal Vaktmestersentral** sørger for snømåking, klipping av gress og hekker (2 ganger pr. år).
- **Trappevask Service AS** sørger for trappevask.
- **OBOS Nett** leverandør av TV-signaler via fibernett (1000/1000 Mbit/s) Dette inkluderer ett fibermodem og tre rutere i trådløst nett.
    - Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7. Sameierne har egen hjemmeside hos Obos **Nett**: https://minside.obosopennet.no/logg-inn/ med mobilnr som nøkkelinformasjon (bruker-id). Adgangskode sendes til dette mobilnr.
- **RiksTV** Sameiet har kollektivt abonnement «Favoritter (12 TV-kanaler)». Dette inkluderer en strømmeboks med tilhørende fjernkontroll. Andre tilbud fra RiksTV kjøpes individuelt
    - Sameierne har egen hjemmeside hos RiksTV: https://minside.rikstv.no/ med mobilnr som nøkkelinformasjon (bruker-id). Eget passord må lages. Fra denne siden kan en se RiksTV på nettet (alternativt: https://play.rikstv.no/tv)). Egen App kalt Rikstv er også tilgjengelig.
- **If Forsikring** er Sameiets forsikringsselskap. Avtalenummer SP598346.8.1.
- **Elektro Nettverk Service AS** er ansvarlig for elbil ladestasjoner i garasjen (Zaptec). Kontakt: Martin Ekstrøm +47 48 24 63 40 martin.ekstrom@elektronettverk.no
- **Bråthen Rør AS**
- **Låssenteret AS Oslo Tveita**

Styret sørger for innkjøp av nødvendig utstyr til vedlikehold av fellesområdene (eks. beis og maling). Enkeltpersoner i Sameiet kan i perioder påta seg spesielle vedlikeholdsoppgaver.

Dugnad og vedlikehold av grøntområdene

Det utføres mye fint dugnadsarbeid av beboerne. Mange har «grønne fingre».

Det avholdes to dugnader i året, en på våren og en på høsten. Den/de som er forhindret fra å stille på dugnad kan en utføre sitt bidrag på andre dager enn de oppgitte.

Krukkene som står utenfor den enkelte oppgang, beplantes og stelles av oppgangens beboere.

Utstyr og redskap

Det er innkjøpt forskjellig redskap, som raker, spader, hakker, motordrevet hekksaks, gressklipper, høytrykksspyler, slangevogner mm. Materiellet står i søppelboder og sportsboder, og er til disposisjon for den enkelte sameier. Ta kontakt med Styret hvis du har spørsmål om dette.

Meld fra ved feil, skader eller uregelmessigheter

Oppdager du feil, skader eller tilsvarende uregelmessigheter som har betydning for flere i sameiet, er det viktig at du melder dette til styret så snart som mulig til e-post styret@skvn5-7.no.

Denne orienteringen er veiledende og generell, og er ment som et supplement til Vedtekter og Trivselsregler. Er det noe som er uklart eller krever nærmere forklaring, er det bare å kontakte styret i sameiet.

Styret, april 2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · ~~XXXX~~ 662020

Oslo, den 18.10.1991

AS/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 79/901

Gnr.144, bnr.1019, Skøyenåsveien 5 A, B, C, D.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg. 17.10.91

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Skøyenåsen Byggeselskap AS, v/h.r.adv. E.M. Torkildsen,
Peder Klaussens gate 7, 0165 Oslo.

Byggemelder

Blkastad og Munthe-Kaas Ark.kont., Stortingsgata 28, 0161 Oslo.

Ansvarshavende

Tømrerm. Torstein Haugen, Kittel Nielsens vei 65, 1163 Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

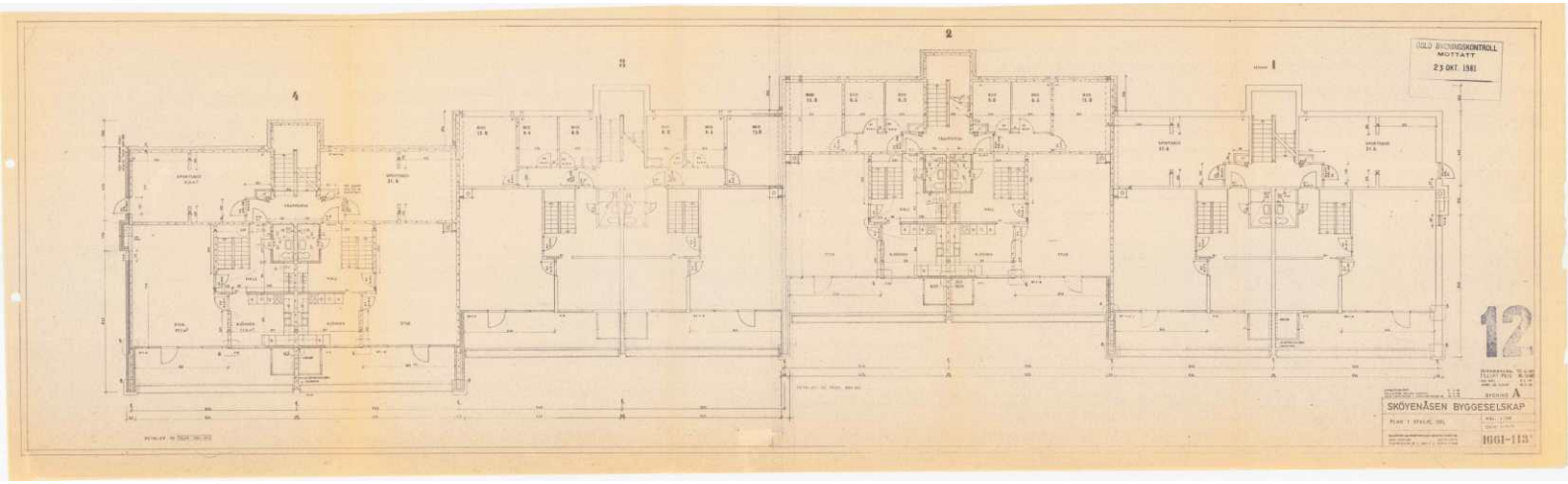
For bygningssjefen

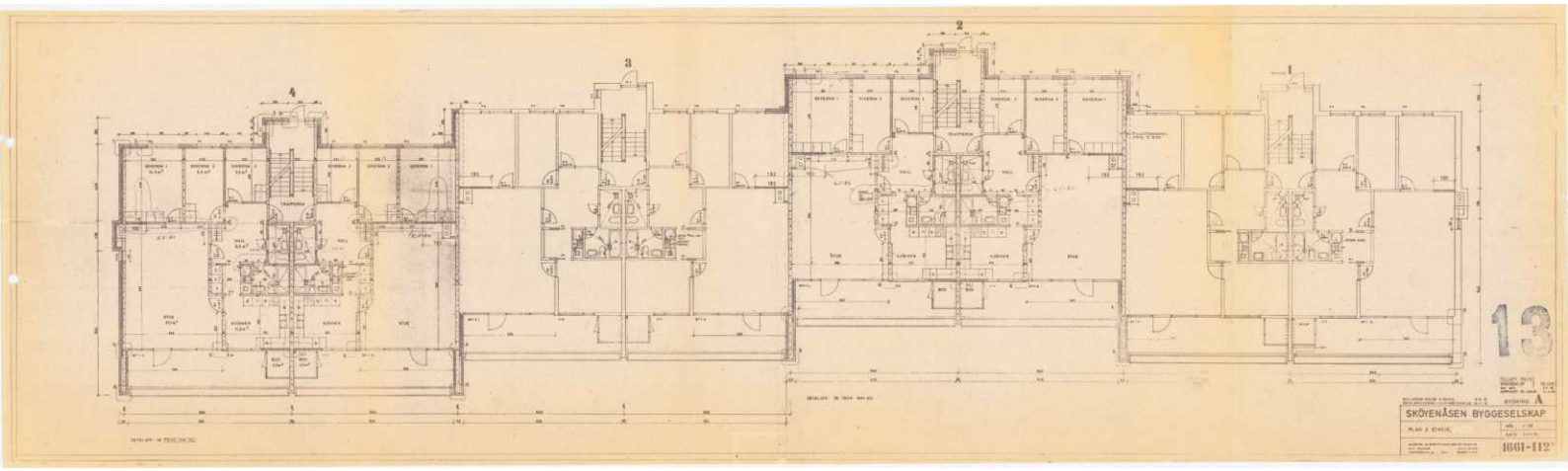
fung. Overingeniør

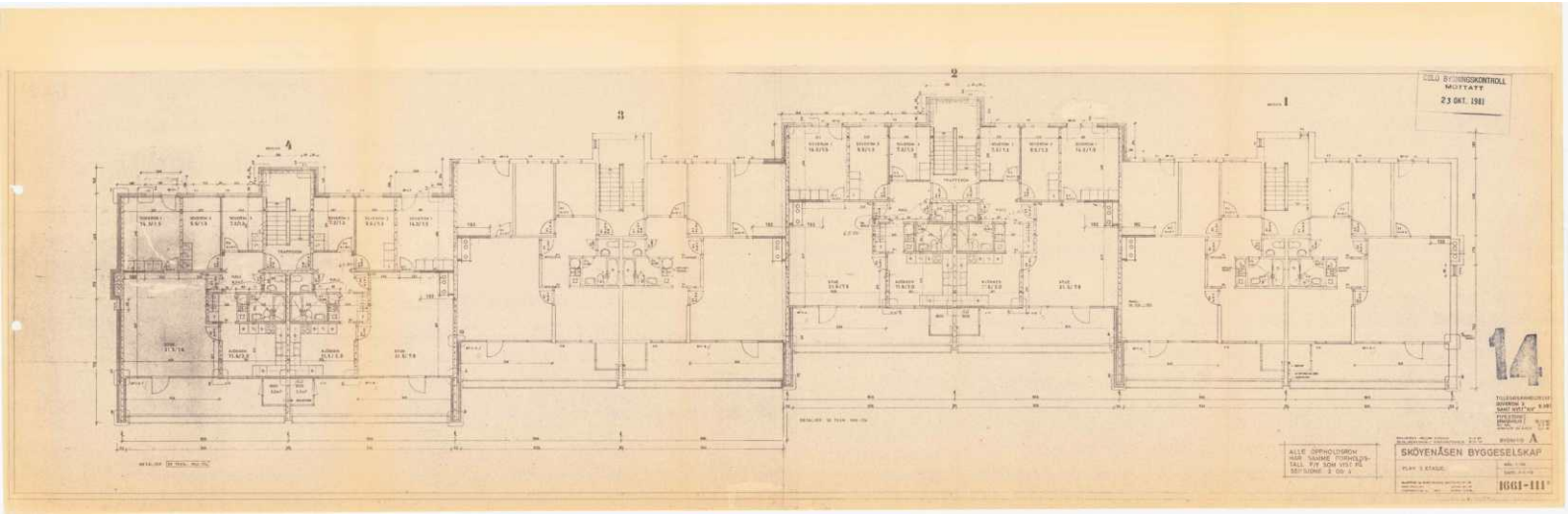
A. Sundt

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

Skj. c-14. ANDVORD.


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1981
SKØYENÅSEN BYGGESELSKAP
1661-115


4
3
2
1
SKÖYENÅSEN BYGGESELSKAP
PLAN 2 ETASJE
1661-112
13


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1981
14
ALLE OPPHOLDSROM HAR TAKHØYDE FRA GULV TIL TAK PÅ MINST 2.00 m
SKØYENÅSEN BYGGESELSKAP
1661-111

Kartverket

PREMIÈRE EIENDOMSMEGLING AS
V/KENNETH KRISTENSEN
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 120%2F3002809%2F183-17-0118%20Sk%C3%B8yen%C3%A5sveien%207%20
Vår referanse: 1210741/4688450
Bestilling: C1 2017-06-23 107

Dato
23.06.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9711	29.4.1980	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1019	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

9711

29 APR. 1980 Dokumentavgift betalt med kr.

F e s t e k o n t r a k t

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, f.nr. 250310 35425, siv.ing. Halvor Skappel, f.nr. 180611 39393 og siv.agronom Paul Skappel f.nr. 010214 30958,
bortfester herved beboelsestomten
gnr. 144, bnr. 1019 i Oslo (Aker) til

Øivin Fjeldstad jr.,	fødselsnr.	060236 36792,
Lise Fjeldstad Braddy	"	170639 38645,
Tone Skappel Hauge	"	160142 36485,
Kari Barbra Skappel	"	010449 28201,
Kristin Skappel Price	"	140150 29235,

forsåvidt angår 1/9-part for de første tre og 1/3-part for de siste tos vedkommende, på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betales årlig kr. 120.264. Dette beløp skal, uansett nedenstående bestemmelser, være en minimumsavgift. Den løper fra 1/1.1980 og betales ukrevet forskuddsvis for et halvt år ad gangen. Ved for sen betaling erlegges 9½% morarente.

Hver av partene kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år av festetiden. Den nye avgiften skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstiden, eventuelt med fradrag for verdiforøkelse som festeren har tilført den. Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn.

Hvis det etter lovgivningen senere i festetiden blir anledning til å foreta oftere regulering, skal grunneierne kunne kreve dette gjennomført.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneierne seg 1. prioritets pant i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten, samt i tilfelle brann husenes forsikringssum. Grunneierne skal til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil tre år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid eller på annen måte gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneierne er i så tilfelle berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen til tvangsauksjon. De vedtar i tilfelle å varsle alle panthavere etter grunnboken.

3.

Festetiden skal være 90 år og utløper 1.1.2070.

Grunneierne skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og grunneierne berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

./.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneiernes rådighet i ryddiggjort stand, men grunneierne skal ha rett til å overta bygningen etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelse av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningens verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter pkt. 1. Grunneierne kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuelt verdaukskatt. I de tilfeller og i den utstrekning festeren har betalt verdaukskatt på det festede areal, blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i hht. denne kontrakt, også i deler, når det skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de bygningsvedtekter som gjelder for eiendommen. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo, eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte ,heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift e.l..

8.

Festeren er forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneiernes skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger om tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

STATENS KARTVERK

./.

9.

All gjerdeplikt er grunneierne uvedkommende. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, eventuelle turveier o.l. påhviler festeren.

10.

Denne festekontrakt er ikke konsesjonspliktig og pristakstpliktig fordi festerne er bortfesternes barn eller nevøer/nieser.

11.

Festerne bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser.

12.

Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med reglene i tvistemålslovens kapitel 32.

13.

Nærværende festekontrakt er opprettet i tre eksemplarer, ett til grunneierne, ett til festerne og ett til megleren.

Oslo, den 23. april 1980.

Som grunneierne: For festerne:

....
Julie Fjeldstad (s) Erling M. Torkildsen (s)
iht. fullmakt

....
Halvor Skappel (s) Paul Skappel (s)

Det bekreftes at ovennevnte underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

D.u.s.

.....
Erik Blydt-Hansen (s)
h.r.advokat

Rett kopi attesteres:

h.r. advokat

Skøyenåsveien 5B

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	22 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenåsveien Linje 58, 78A, 78B	2 min 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	8 min 0.6 km
Fuglemyra barnehage (1-6 år) 87 barn	9 min 0.7 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	10 min
Meny Oppsal	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	9 min
Boots apotek Oppsal	9 min
Tveita Vinmonopol	22 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	7 min
Oppsal skole	7 min
Feel24 Oppsal	5 min
Mudo Ulsrud	19 min

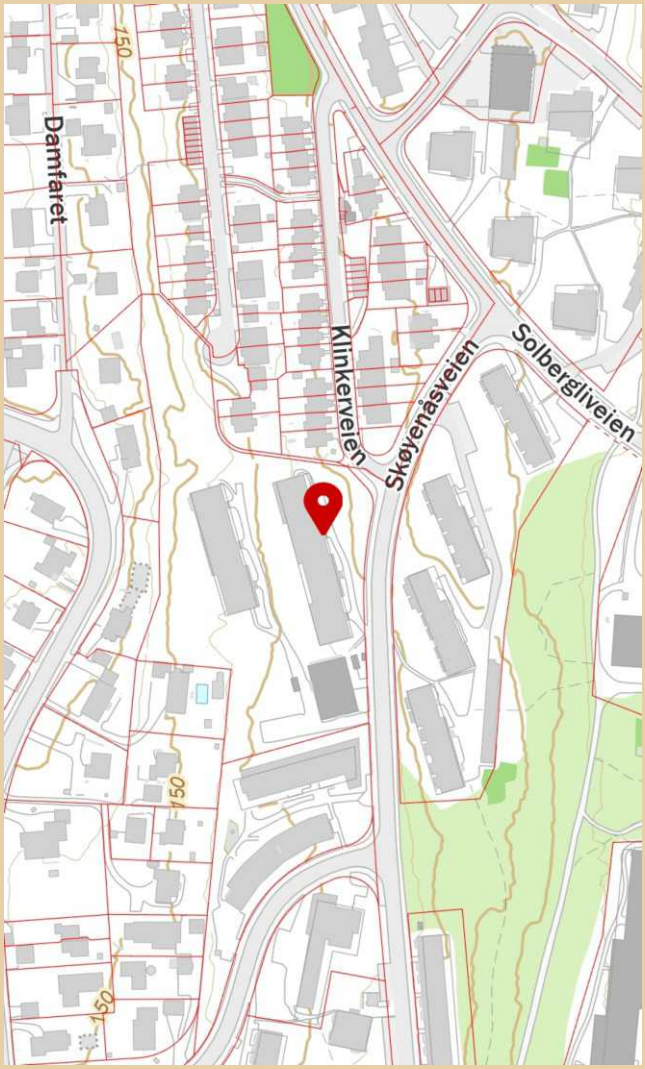
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skøyenåsveien 5B, 0686 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1019, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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