PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

SKØYEN TERRASSE 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

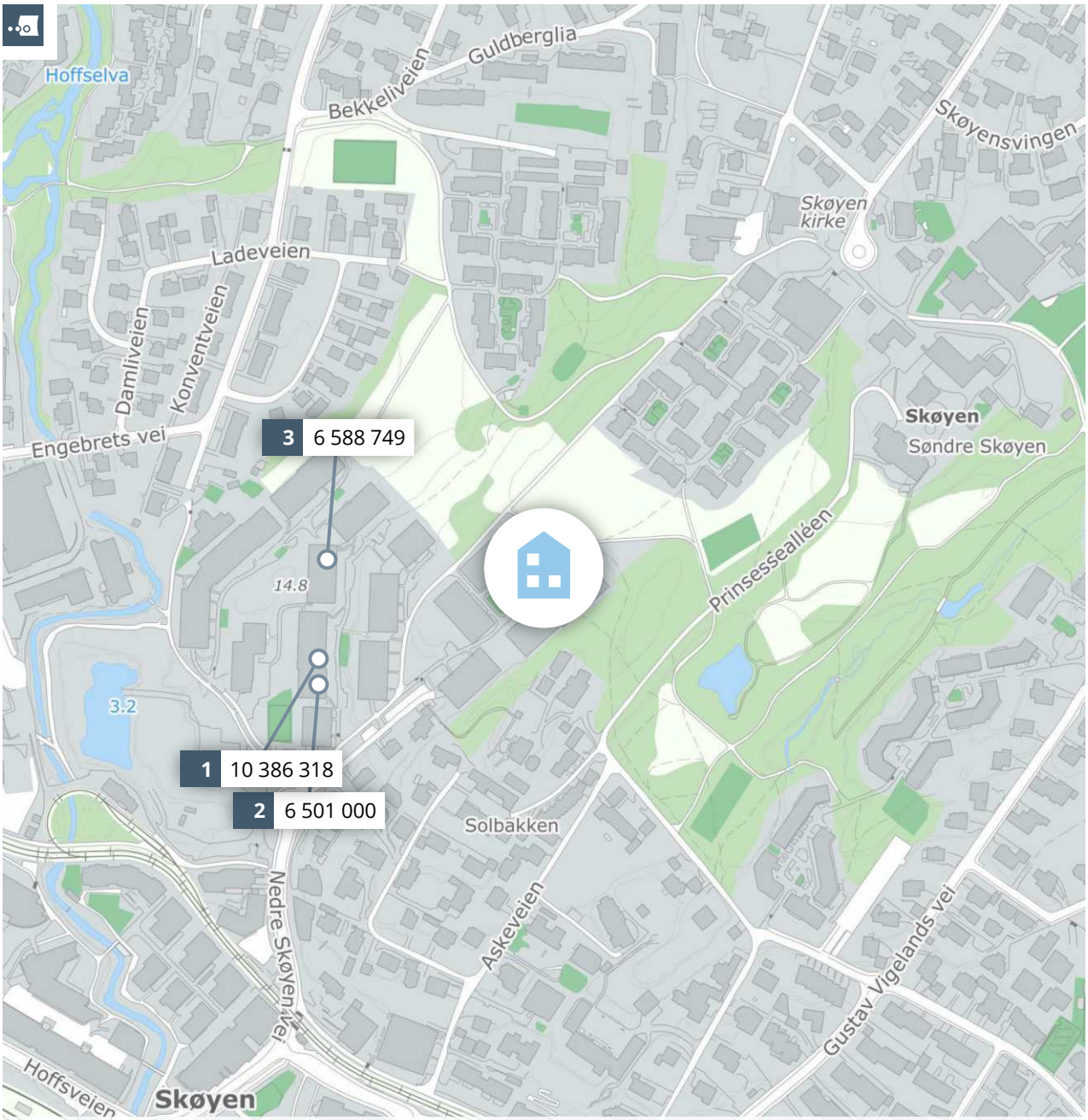
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKØYEN TERRASSE 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 30.04.2026

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: Markus Døvre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyen terrasse 40, 0276 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 3 BNR 476 FNR 0 SNR 68 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMALIENBORG

Verdivurdert til

5 600 000

164 485	5 764 485	84 772
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	5 774
Formue	11 172
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skøyen terrasse 16 93 m² 1982 4. etg 3 sov	19.01.2026	9 450 000	**10 200 000**	186 318	10 386 318	**111 681**
2 Skøyen terrasse 15 83 m² 1982 - etg 1 sov	07.07.2025	6 300 000	**6 350 000**	151 000	6 501 000	**78 325**
3 Skøyen terrasse 19 68 m² 1982 2. etg 1 sov	21.10.2025	6 550 000	**6 450 000**	138 749	6 588 749	**96 893**

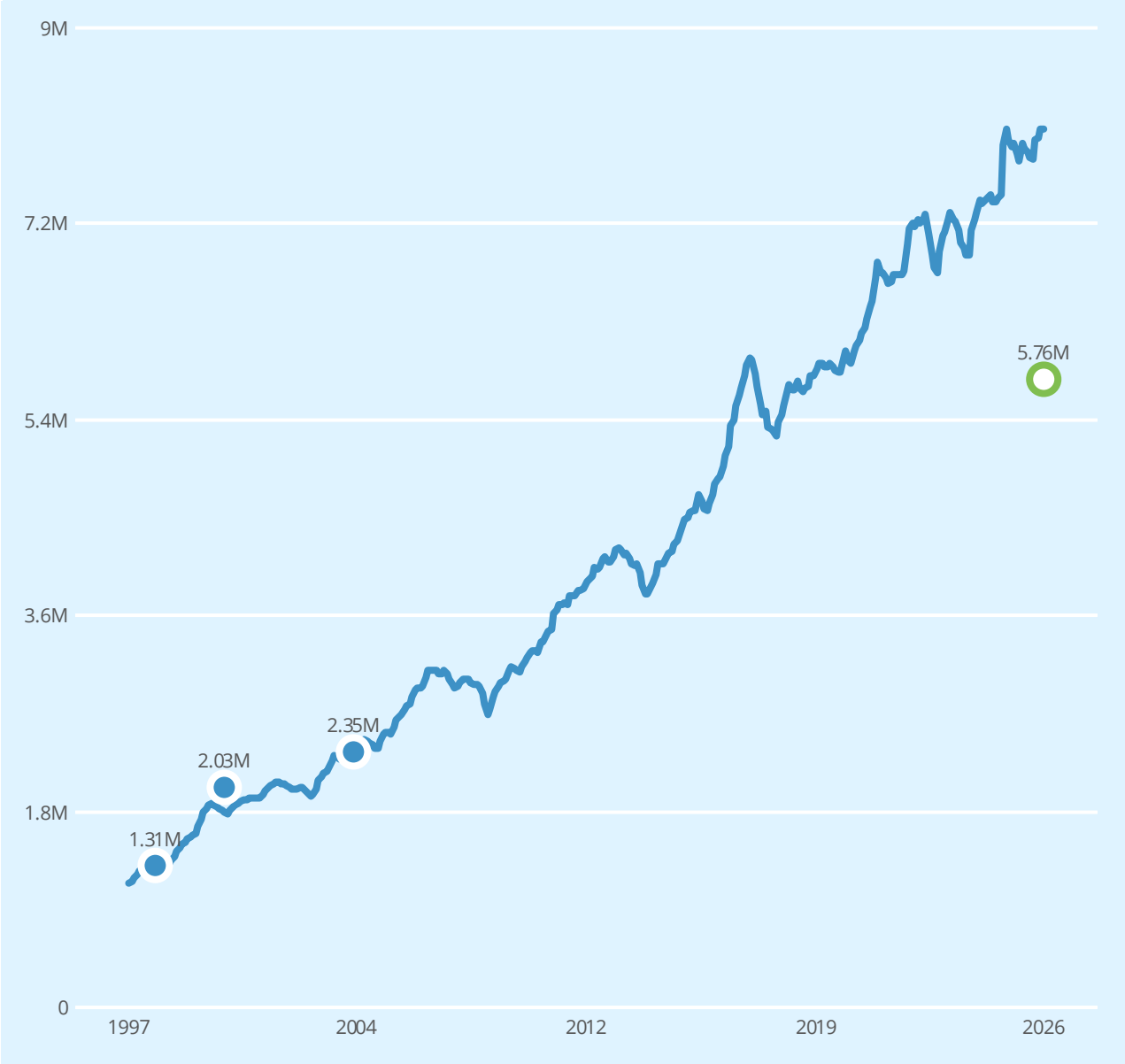
spennende oppussingsobjekt med stort potensial. stor solrik terrasse og parkering i garasje med mulighet for lader.

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	
08.06.2004		05.10.2004	2 200 000	2 350 000	-	2 350 000	2
10.10.2000	17.10.2000	06.12.2000	1 650 000	2 025 000	-	2 025 000	
13.08.1998		13.08.1998	-	1 310 000	-	1 310 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. tot oppussingsobjekt så indeksert pris kan ikke brukes

Leiligheter til salgs i AMALIENBORG grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 212 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i AMALIENBORG grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

9.5M
9.3M
9 163 000 Salgspris i snitt
9 004 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.7M
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 708 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

101 419 AMALIENBORG grunnkrets i snitt siste 6 mnd

84 772 Skøyen terrasse 40
Totalpris 5 764 485

Norsk takst

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Skøyen terrasse 40, 0276 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 476, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3236 **Referansenummer:** DP9322

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1983. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2009.

Leiligheten bærer preg av utsatt vedlikehold med et oppussingsbehov.

Selveierleilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 16 m². Blomsterkasse som fallhindring. 2 stk. uteboder på balkongen. Markise.

Boligblokk bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med murstein og kledd med liggende trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malt tapet. Gulv med fliser og parkett. Takhøyden ble målt til: 2,38 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med flislagte fronter. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

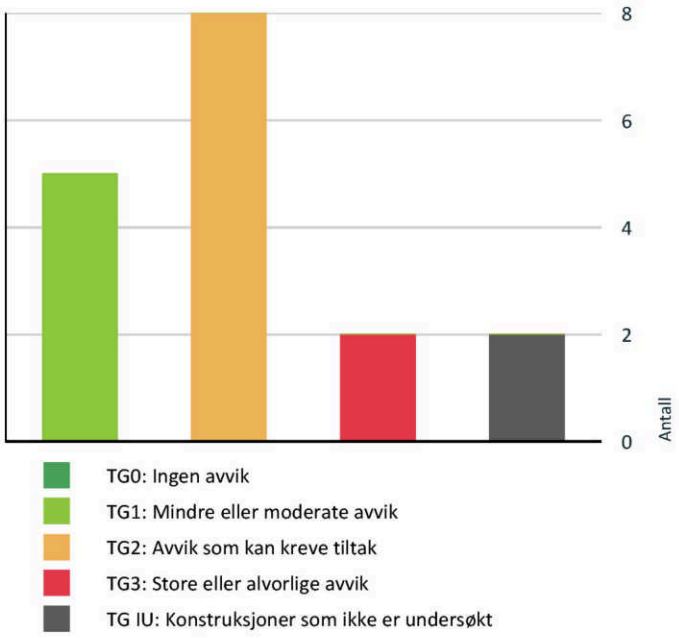
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

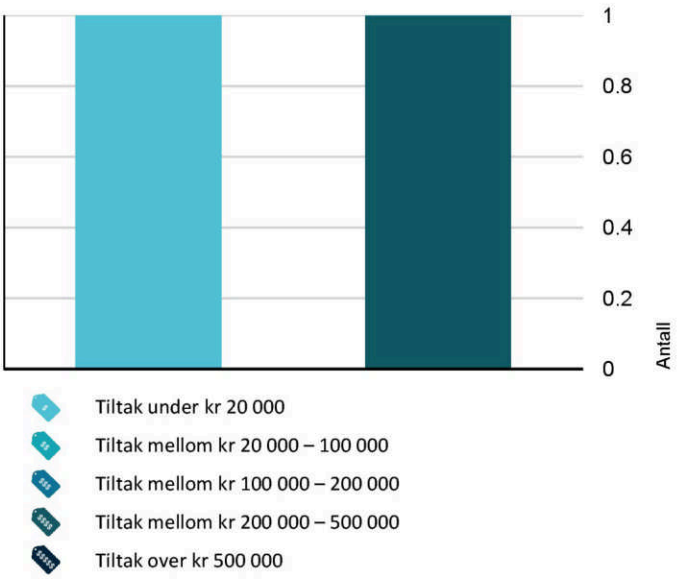
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1983

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 16 m². Blomsterkasse som fallhindring. 2 stk. uteboder på balkongen. Markise.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med murstein og kledd med liggende trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og malt betong. Vegger med malt tapet. Gulv med fliser og parkett. Takhøyden ble målt til: 2,38 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påregnelig med modernisering/oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med flislagte fronter. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det registreres misfargede fliser og behov for oppussing/renovering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Ventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Det er løse siktinger og noe usikkerhet rundt utførelse av enkelte elektriske arbeider som er utført.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

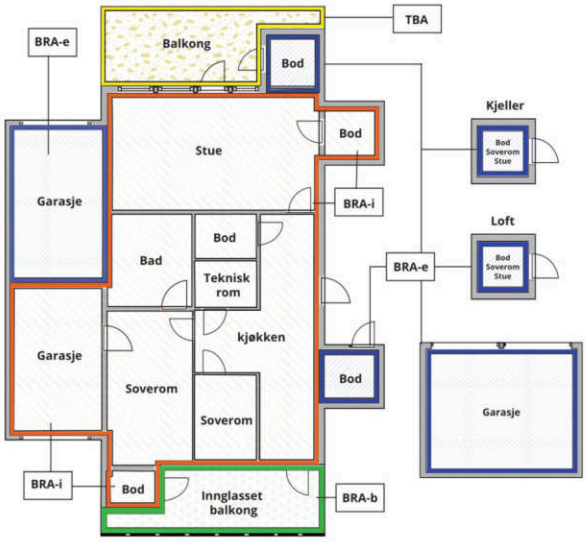
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	68	3		71	16
Kjeller		4		4	
SUM	**68**	**7**			**16**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i garderobe mot felles trappegang er klassifisert som ALH og ikke medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.

Leiligheten disponerer i tillegg til boder på terrasse (se tegning), 1 bod med skrått gulv i felles P-anlegg nr.68:
- Bod 1: 3,68 m2 BRA-e.
- Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Markus Døvre	Eiendomsmegler
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	476		68	14085 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skøyen terrasse 40, 0276 Oslo

Hjemmelshaver
Carl August Ringvold

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skøyen Terrasse Boligsameie	1 / 114	USBL	979118279

Felles formue
Kr. 164 485 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 11 301 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DP9322

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



68,27 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)
2,86 m² Eksternt bruksareal (*BRA-e*)
0,31 m² Ikke måleverdige areal (*ALH*)
16,33 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q226041438	1 : 100	Skøyen terrasse 40

Tegnet	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	27.04.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260062
Addresse	Skøyen terrasse 40		
Postnr.	0276	Sted	OSLO
Selgers navn	Carl August Ringvold		
Selgers navn	Alexander Ringvold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Alexander Ringvold

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd i den

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Vet ikke, sameiet

Våtrom

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammelt bad som er langt forbi forventet levetid!Må komplett renoveres og derfor skal ikke selger ha noe ansvar for feil og mangler eller fukt som eventuelt oppdages ved renovering

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulig noe tregt avløp utvendig fra balkong

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye fliser arrangert gjennom sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det må styret i gården svare for

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg har fullmakt på vegne av min far og bistår han med salget

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

Signert av *Alexander Ringvold*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Skøyen terrasse 40, 0276 OSLO	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288559**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80883323**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **476**
Seksjonsnummer **68**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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
123,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,35 kWh/m²	**16 139 kWh**



Skøyen terrasse 40, 0276 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skøyen terrasse 40, 0276 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Skøyen Terrasse Boligsameie		Vår ref.:	418/68	Fødselsdato eier:	06.10.1933
Skøyen terrasse 40		Type:	Boligsameie		
0276 OSLO		Eiere:	Carl August Ringvold		
Organisasjonsnr:	979 118 279	Seksjonsnr:	68		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 774

Felleskostnader:	Akonto oppvarming radiator	271
	Renter IN-lån	869
	Avdrag IN-lån	458
	Felleskost. Sameie	3 702
Tilleggsytelser:	Internett	155
	TV	319

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	161 823	Gjeld siste årsoppg.:	164 485
Klient ajourf. lån:	27 799 520,93	Klient gj. s. årsoppg.:	14 874 331

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366598646, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 22.04.2026: 14 149 558

Andel av saldo: 161 824

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2042)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geir Lindblad
Adresse:	Skøyen terrasse 31
Postnr/-sted:	0276 OSLO
Telefon:	Mob.: 90830415
E-post:	styretstb@gmail.com
Webside:	www.skoyenterr.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	164 485	Andre inntekter:	176
Annen formue:	11 172	Utgifter:	11 301		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	68	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	3/476 - seksjon:68		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	14095

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586974

Boligopplysninger:

Skøyen Terrasse Boligsameie	Vår ref.:	418/68	Fødselsdato eier:	06.10.1933
Skøyen terrasse 40	Type:	Boligsameie		
0276 OSLO	Eiere:	Carl August Ringvold		
Organisasjonsnr: 979 118 279				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Garasjene i boligsameiet er en del av den enkeltes seksjon. Som hovedregel har garasjeplassen samme nummer som den seksjonen den tilhører. I tillegg har 20 seksjonseiere kjøpt en ekstra plass.

Skøyen terrasse Boligsameie er medeier i Skøyen Vest Søppelsug sameie

Fellesutgifter: Fyring og varmtvann er inkl.

Styrets forslag om kapitalinnkreving på kr. 7.000.000 ble vedtatt.
Innbetaling i to rater, 1.3.26 og 1.6.26. kontakt styret for mer informasjon.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER

FOR

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 8. april 2003. Korrigert 25. mars 2009.

1. Farten på tilkjøringsvei og i garasjen må ikke overskride 15 km/t av hensyn til sikkerheten. Motorkjøring på gangveier er kun tillatt ved av - og på - lessing. Bilvask foregår på oppmerket plass utenfor garasjeporten.

2. Søppelinnkastene brukes bare til forsvarlig, innpakket søppel. Antennelig avfall, glass og papir må kastes på henviste plasser (miljøstasjoner og containere). Avfall må ikke henstilles i garasje eller på andre steder, men kastes i container som utplasseres ved garasjeutkjørsel den første mandag - onsdag i hver måned året rundt. OBS: Det er kun avfall fra egen boenhet som kan kastes i den månedlige leide container.

3. Mellom klokken 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Høy musikk, bruk av vaskemaskin, høylytt tale på terrasser og oppussing på helligdager må unngås slik at beboere ikke forstyrres.

4. Musikk- og sangundervisning tillates etter avtale med styret og naboer.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

6. Teppebanking fra terrasser og balkonger er ikke tillatt.

7. Ved bruk av utegrill må det tas hensyn til naboene. Elektrisk – eller gassgrill anbefales.

8. Sykler parkeres i bod eller stativ og barnevogner settes der disse ikke er i veien.

9. Gjør trappevasken enkel for renholder ved å ikke ha for mye stående på ganggulvet.

10. Ved vasking av balkong må vannsøl til naboene under unngås. Avløpet fra renne må holdes rent.

11. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.

12. Fuglemating fra terrasse/balkong/uteareal må skje på en slik måte at det ikke fører til mus- og rotteplager.

13. Det henstilles om at framleie av garasjeplass bare skjer til andre beboere innen sameiet.

14. Beboerne plikter å verne om blomster, trær, plener samt ytre anlegg som tilhører sameiet.

15. Henvendelser til styret i saker som anses å ha almen interesse skal skje skriftlig. For øvrig henvises det til oppgangskontakt, vedtekter, oppslag på tavler og www.skoyenterr.com.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø!

VEDTEKTER
for

Skøyen Terrasse Boligsameie Org. nr: 979 118 279

Vedtatt på årsmøte den 9. april 2002,

med endring av 23.april 2018, med endring 14.mai 2019, med endring 07. april 2022

(henvisning til bestemmelser i eierseksjonsloven er kun til informasjon)

§ 1 Om sameiet

§1-1 Sameiets navn er "Skøyen Terrasse Boligsameie". Sameiet består av 114 seksjoner av eiendommen gnr 3 bnr 476 i Oslo kommune i hht seksjoneringssøknad datert 26.01.83, tinglyst 07.02.83.

For vedtektene gjelder lov nr 65 av 16.juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke, i samsvar med lovens bestemmelser, er fraveket.

§1-2 Sameiets styre skal:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf § 2-7.

§1-3 Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før innflytting kan finne sted. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen en uke etter at styret har mottatt meldingen.

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for seksjonseierbrøken i henhold til seksjoneringssøknaden. Hver seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilknyttet terrasse og/eller balkong. Med terrasse forstås den del av bakken som er utenfor leiligheten og mellom seksjonenes skillevegger. Med balkong forstås den selvbærende del av bygningen utenfor balkongdøren, uavhengig av balkongens størrelse.

Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. En eller flere seksjonseiere som disponerer seksjon på bakkeplan, kan i samsvar med eierseksjonsloven § 25, 5. ledd etter søknad vederlagsfritt gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedlikeholdsplikten for denne del av fellesarealene pålegges i slike tilfeller seksjonseieren alene. For øvrig henvises det til eierseksjonslovens bestemmelser.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis seksjonseieren ønsker å foreta:

a) inngrep i byggets bærende konstruksjoner
b) forandringer som kan være til ulempe for naboer

Esl §25, 1 ledd 2.setning

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

§1-4 Sameiet har panterett i hver seksjon i samsvar med eierseksjonsloven §31.

§1-5 Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av sameiets utgifter. Vedkommende hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 2 Om årsmøter og styremøter

Esl §41, 2.setning

§2-1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet
Styret varsler om datoen for et forestående ordinært årsmøte senest 2 måneder før og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det med minst åtte - og høyst tjue dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Underlag bør følge med innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 30 dager før møtet. For at saker som krever mer enn alminnelig flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§2-2 Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere varsel, men minst tre dager. Ekstraordinært årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For at saken skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§2-3 Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§2-4 Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§2-5 På ordinært årsmøte skal behandles:
- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet.
- Budsjett for kommende år.
- Valg av styre med vararepresentanter.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§2-6 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Esl §49

§2-7 Stemmeregler
Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Esl §27 (2)

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Esl §50

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

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

Esl §51

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiern

Esl §48 gjelder årsmøte

§2-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§2-9 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer. Tjenestetiden er to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges særskilt.

§2-10 Årsmøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ett medlem og ett varamedlem. I like årstall velges ett styremedlem og to varamedlemmer.

Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter årsmøtet.

Blir et medlem/varamedlem midt i sin tjenestetid valgt til styrets leder på et årsmøte, velger årsmøtet nytt medlem/varamedlem for den resterende del av tjenestetiden.

Dersom styrets leder fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv blant de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer en ny leder for tiden frem til neste ordinære årsmøte.

Dersom et styremedlem eller varamedlem nr. 1 eller 2 fratrer før tjenestetidens utløp, trer etterfølgende varamedlem inn i medlemmets plass for den resterende del av fratredene medlems tjenestetid.

Dersom varamedlem nr. 3 fratrer før det har gått ett år, velger ordinært årsmøte et nytt varamedlem for det andre tjenesteåret.

§2-11 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.

§**2-12 Styret ansetter, sier opp og avsetter** forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret bør knytte til seg faglige rådgivere i saker av vesentlige betydning.

§ 3 Styrets fullmakter

Esl §56 (3)

§ 3-1 Styrets beslutningsmyndighet

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

Esl §58

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i lov 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 tilfellet.

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

Esl §60

§ 3-2 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Signaturrett foreligger styreleder og ett medlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

§3-3 Styret har ikke anledning til å oppta lån eller pantsette felles eiendom. Styret kan gi en seksjonseier midlertidig enerett til å disponere deler av fellesarealet dersom det foreligger særskilte grunner. Retten trekkes tilbake når grunnen til å gi den ikke lenger er til stede.

§3-4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 2-7 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§3-5 Inhabilitet

Esl §59 gjelder styret

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

§3-6 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 4 Vedlikeholdsansvar

Esl §32

§ 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og heller ikke vedlikehold av byggets flater mot fri luft som utvendige vegg-, dør- og vindusflater, samt terrasser og balkonger, utover det som er nevnt her.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Esl §33 (1,2 ledd)

§ 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Esl §34

§ 4-3 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 4-1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 4-2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Esl §35

§ 4-4 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4-2, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 4-5 Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte seksjonseier
Dette regelverket omfatter skader på bygning, og ikke på innhold i bygget.

§ 4-6 Identifikasjonsregel
Seksjonseieren har ansvaret for handlinger eller unnlatelser gjort av:

1. ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret,
2. medlemmer av seksjonseierens husstand.
3. en seksjonseiers leieboer, jf punktene 1 og 2.
4. tidligere seksjonseiere, jf punktene 1 – 3

§ 4-7 Skader som dekkes av forsikring:
Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv en kostnad begrenset oppad til standard egenandel, men ikke mer enn én egenandel pr løpende 12 måneders periode.

§ 4-8 Hensynet til byggets utseende
Sameiet dekker som fellesansvar

1. alle byggets flater mot fri luft, inklusive dører og vinduer, også de på den enkelte balkong.
2. oppganger og utsiden av dører inn til den enkelte leilighet.

§ 4-9 Hensynet til byggets tetthet
Sameiet utbedrer både utettheten og følgeskaden på bygget ved:

1. Fuktinntrengning utenfra gjennom ytterflater.
2. Inntrengning av dyr, insekter, fugler, osv.

§ 4-10 Byggets bærende konstruksjoner
Sameiet har ansvar for

- byggets bærende konstruksjoner
- overflatebehandling av balkonggulv for å forhindre skader hvis gulvet ikke er flislagt.

Seksjonseieren alene har ansvaret for overflatebehandlingen hvis gulvet er flislagt.

§ 4-11 Vann fra en seksjon til en annen
Vannskaden er sameiets ansvar.
Utbedring av bygningsmessige utettheter i bad, kjøkken, ol som vannet kommer fra er derimot den enkelte seksjonseiers ansvar.

I den nedforede himlingen ligger en membran som fungerer som overflomssikring hvis det blir for mye vann på balkongen i etasjen over. Vedlikeholdet av den er sameiets ansvar.

Ethvert inngrep i den nedforede himlingen er forbudt.

§ 4-12 Elektrisk anlegg
Sameiets ansvar er å bringe strøm frem til sikringstavlen. Utstyr for innføring samt fordeling inne i leiligheten er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

§ 4-13 Røranlegg, definisjoner
Som rørledning anses:

1. alt vannførende, vann(tilførsel) og avløp samt tilkoblet sanitærporselen (klosett, servant og bidé) og kar for bad og dusjing, frem til, men eksklusive nødvendige anretninger for avstengning, tapping, osv.
2. radiatorer med tilhørende ledninger.

§ 4-14 Ansvarsfordeling av røranlegg
Ansvarsfordelingen gjøres i den rekkefølge som er beskrevet nedenfor dersom skaden ikke er en forsikringssak.

1. Sameiet har ansvar for ledninger fra felles røropplegg frem til, men ikke inklusive, stoppekran i leiligheten, samt ledninger som er skjult i bygningskonstruksjonen.
2. Seksjonseieren har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i leiligheten.

§4-15 Annen bygningsskade
Innenfor seksjonen er seksjonseieren ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Dette gjelder også tilhørende balkonger og terrasser hvis arbeidet ikke er et sameieansvar ifølge § 44. Ansvaret omfatter gulv i bad og wc helt ned til det støpte dekket og nødvendig overflatebehandling av dette.

For skader som skyldes mangler i den opprinnelige bygningskonstruksjonen, avgjør styret om det er en utgift som sameiet likevel skal bære. I så fall gjelder en egenandelsbestemmelse som om det foreligger en forsikringssak. Skadefastsettelsen skjer etter reglene i sameiets forsikring.

§4-16 Foreldelse
Seksjonseieren taper sin rett hvis skademelding ikke er mottatt av styret før utbedring er iverksatt og senest innen 3 måneder etter at skaden ble oppdaget eller burde vært oppdaget.

§ 5 Sameiets adgang til regress mot skadevolder
Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en seksjonseier etter vanlige regler i erstatningsretten forutsatt at vedkommende har utvist grov uaktsomhet.

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Skøyen kirke .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styreleder Geir Lindblad

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Geir Lindblad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Roger Andre Delsom

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:41

Antall fremlagte fullmakter:6

Totalt:47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 220000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

Styret ønsker at flest mulige av seksjonseierne blir heldigitale. Dette begrunnes både ut fra et miljø- og et økonomisk perspektiv. Styret skal legge til rette for at seksjonseiere som har reservert seg mot digital informasjon får dette i form av tilsendte eller utdelte papirer. Styret ønsker ikke en delt løsning der man både er digital og reserverer seg mot dette.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

Innmelding av sak til årsmøtet 24. mars 2026.

Oppfølging av saker fra årsmøtene 2024 og 2025 om sameiebrøk og fordeling av fellesutgifter.

Jeg fremmet i 2024 et forslag til vedtak ang. sameiets innkreving av fellesutgifter. Innkrevingen i dag er ikke i henhold til vedtektene, og jeg foreslo et vedtak om at styret skulle følge sine egne vedtekter. Styret støttet ikke forslaget og jeg ble nødt til å trekke forslaget med bakgrunn i de juridiske kommentarene fra USBL.

I protokollen fra 2024 står det:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Før årsmøtet i 2025 fikk vi ingen informasjon om undersøkelser og forslag til oppfølgingen.

Derfor fremmet jeg et nytt forslag til årsmøtet 2025. Mitt forslag til vedtak ble ikke vedtatt, men styrets forslag ble vedtatt.

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

Vi har heller ikke sett noe forslag til oppfølging denne gang. Om styret har tenkt å fremme et forslag burde det blitt gitt noe informasjon i «Forhåndsvarsel om årsmøte».

Siden styret ikke har gitt noen forhåndsinformasjon denne gang, fremmer jeg derfor et nytt forslag til vedtektsendring

Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111.

Forslag til vedtak på årsmøtet 24. mars 2026.

Innledning:

Sameiet følger ikke sine egne vedtekter med hensyn til innkreving av fellesutgifter. Jeg har til årsmøtene i 2024 og 2025 fremmet forslag til vedtak. Enten følge dagens vedtekter slik de er innsendt til Regnskapsregisteret (i 2024) eller endre vedtektene slik at vedtekter stemmer med praksis (i 2025).

I 2024 fikk styret årsmøtet til å vedta:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Vi hørte ingen ting, og på årsmøtet i 2025 ble det igjen vedtatt:

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

I mottatt «Forhåndsvarsel om årsmøte» står det ingen ting om at et forslag til nye vedtekter vil bli lagt frem. I 2025 fremmet jeg ikke et konkret forslag til vedtektsendring. Jeg ønsket at vedtektene ble endret og skrevet slik at de var i overensstemmelse med virkeligheten.

Det spesielle med vårt sameie er at alle har samme tinglyste sameiebrøk 1/114, og i våre vedtekter står det at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Det betyr at når styret i år budsjetter med ca. kr.7630000,- i året, skulle hver av oss ifølge vedtektene

betale ca. kr. 5580,- i måneden. I stedet blir flere fakturert for beløp over kr.7000,- og flere for under kr.3000,-. Beløp regnet ut etter kostnadsbrøkene som ikke står i noen av sameiets dokumenter. Noen betaler mer enn dobbelt så mye som andre.

I eierseksjonsloven står det:

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Det betyr at vi kan bestemme vår egen kostnadsfordeling så lenge fordelingen er rimelig, rettferdig og godkjent av flertallet i sameiet. Jeg mener det ikke er rettferdig at noen skal betale dobbelt så mye i bidrag til styrehonorar, forretningsfører, vaktmester, gartner, trappevask, snømåking, fellesområder etc. og endrede vedtekter må være rettferdige med hensyn til nytte av kostnadene. Ikke bare etter et antatt areal av leilighetene.

I det nye sameiet i Prinsessealléen 2 blir leilighetene solgt med en 40/60 fordeling av felleskostnader. 40% likt blant sameierne og 60% etter seksjonsareal. Som oss har de leiligheter av ulik størrelse, og som oss har de store fellesarealer som skal driftes og vedlikeholdes.

Med dette som referanse vil jeg derfor fremme følgende forslag til vedtektsendring

Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken og kostnadsbrøken. Fellesutgifter fordeles med 40% etter sameiebrøken (likt beløp). 60% etter kostnadsbrøken. (Oversikt over brøkene pr. seksjon skal vedlegges vedtektene).

Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot:38

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Styremedlem, Anita Rekdal

Vedtak:
Valgt ble: Anita Rekdal for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Richard Thorbjørnsen

Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Vedtak:
Valgt ble: Richard Thorbjørnsen for 2 år.

Valgt ble: Thorstein Vale Opdal for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag:

Sigrun Hope, gjenvalg

Mona Sanden Olivier, gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sanden Olivier og Sigrun Hope

Protokoll for Skøyen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Lindblad (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Roger Andre Delsom (sign.)	25.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Skøyen Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Geir Lindblad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget USBL v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Osmund Jacobsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 58

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

I gjennomgangen av sakslisten ble det levert to saker til styret av beboer Osmund Jacobsen som ønskes protokollført:

1. Styret bes foran fremtidige årsmøter legge til rette for at samtlige eiere kan få enkel tilgang til en papirutgave av årsmøtedokumentene.

2. For en del seksjoner er det konstatert avvik mellom bolignummer i USBL`s registre og bolignummer i grunnboken. På denne bakgrunn bes styret om snarlig å få USBL til å identifisere alle slike avvik og rette opp slik at det for alle seksjoner benyttes samme nummer i sameiets og USBL?s registre som i grunnboken.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår at det avsettes kr. 220.000 til styrehonorar for 2024-2025. Styret fordeler honoraret selv.

Vedtak:
Styrehonorar på Kr 220 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av årsmøte vedtak

Styret har kontaktet Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og Statens kartverk for å undersøke årsaken til at alle seksjonseiere står oppført med 1/114 eierandel. Ifølge Oslo kommune må sameiet reseksjoneres og tinglyses på nytt for at eierbrøk tilsvarende leiligheters størrelse skal vises i grunnboken. Kostnadene for reseksjonering og tinglysning har ikke kommunen svart styret på, tross flere henvendelser fra oss.

Styret er av den oppfatning at dagens praksis med fordeling av felleskostnader etter eierseksjonens størrelse er riktig, og har vært uendret siden opprettelsen av sameiet. Grunnboken har ikke vist korrekt fordelingsnøkkel for utregning av felleskostnadene. Styret mener opprinnelig seksjonering av sameiet i 1983 ikke samsvarer med vedtaket fra konstituerende sameiermøte samme år.

Styret foreslår at det gjennomføres reseksjonering av sameiet, slik at eierbrøk for hver leilighet blir samsvarende med fordelingsnøkkelen som har vært benyttet siden opprettelsen av sameiet, og dermed i henhold til konstituerende sameiermøte 23. august 1983: *"§16 Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på bruksenhetens areal"*

Vedtak:
Styret søker om reseksjonering av sameiet i henhold til §16 fra konstituerende

sameiermøte 23. august 1983. Fordelingsnøkkelen som er brukt siden opprettelsen av sameiet legges til grunn for ny eierbrøk for hver boenhet.

Blir kostnaden med å reseksjonere over 100 000,- innkalles seksjonseiere til ekstraordinært årsmøte.

5.2 Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111

Jeg fremmet et forslag til vedtak til årsmøtet 2024 ang. sameiets praksis med hensyn til innkreving av fellesutgifter og sameiebrøken. Jeg mente det var feil å skrive noe i vedtektene og ikke følge opp i praksis. Styret mente det var greit. I stedet for å ta mitt forslag som et innspill for å få rettet opp i vedtektene, fikk de USBL til å komme med en vurdering og en konklusjon. Etter min mening er konklusjonen feil. USBL mener arealsbrøken ikke kan endres. Hvis arealsbrøken ikke kan endres, hvorfor ble den da tatt ut av vedtektene og erstattet med sameiebrøk?

I våre vedtekter står det at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken.

Det er kun en sameiebrøk. Den er definert i Eierseksjonsloven.;

1. Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Den angir hvor stor del av sameiet hver enkelt seksjonseier eier og siden vi alle har samme tinglyste sameiebrøk 1/114, eier vi alle like mye. Det betyr at dersom sameiet må saneres som for eksempel etter store skader påført av sprengninger i forbindelse med Fornebubanen, vil vi alle få like store erstatningsbeløp. Når fellesutgifter etter vanlig praksis blir fordelt etter sameiebrøken, er det fordi kostnadene skal dekke utgiftene med drift og vedlikehold i forhold til verdien av det som skal vedlikeholdes.

I eierseksjonsloven står det videre:

- 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Arealsbrøken som brukes av styret for innkreving av felleskostnader kan komme under denne paragrafen, men den brøken som brukes er ikke beskrevet noen steder, og den er ikke tinglyst. Den kan derfor endres med 2/3 flertall som vedtektsendring hvis årsmøtet bestemmer det.

Kostnadsbildet har forandret seg mye siden sameiet ble etablert. Oppgaver som før ble gjort på dugnad er nå satt bort til firmaer. Kommunale avgifter har økt mer enn andre

utgifter og de benyttede arealsbrøkene gir ikke riktig fordeling av utgiftene for beboerne.

Mye av de kostnadene sameiet har er uavhengig av de enkelte seksjonsarealene: Vaktmester, Hagearbeid, Trappevask, Styrekostnader, Forretningsførerkostnader, Kommunale avgifter/renovasjon, Noen andre felleskostnader.

Disse kostnadene tilsvarer nesten 50% av sameiets årlige kostnader og burde blitt fordelt likt mellom seksjonene. Fordeler man dagens kostnader etter styrets brøk, dekker de minste seksjonenes bidrag knapt sin del av disse kostnadene, og noen betaler 2,5 ganger mer enn andre for disse tjenestene. For å kompensere for dette, har et sameie i nærheten av oss fordelt felleskostnadene 40% likt blant sameierne og 60% etter seksjonsareal.

Det er nå en ny standard for beregning av boligareal. Det bør derfor lages en ny beregning av arealsbrøken. Den må ta med fordel av areal av garasje og areal av hage. For informasjon til nye beboere og eiendomsmeglere bør det lages som et vedlegg til vedtektene, en egen oversikt over alle seksjonene med tilhørende seksjonsbrøker.

Jeg vil derfor fremme følgende forslag

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vil be om at vedtektene korrigeres og oppdateres. Arealsbrøkene må oppdateres til dagens standard. Vedtektene må endres slik at de gir riktig beskrivelse av hvilke regler som følges ved beregningen av fellesutgiftene for hver enkelt seksjon.

Som et vedlegg til vedtektene skal det ligge ved en oversikt over alle seksjonene som viser hver enkelt enhets seksjonsnr, oppgang, tilhørende selveierbrøk, arealsbrøk og antall garasjeplasser.

Vedtak:
Forslaget nedstemt.

5.3 Vedtekts gjennomgang

Det er behov for å samordne sameiets vedtekter med den praksisen som felleskostnadene fordeles etter og som har vært praksis siden STB ble etablert i 1983.

Vedtak:
Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB.

5.4 Etablering av avfallshåndtering i Skøyen Terrasse Boligsameie

Det er fortiden driftsstans i Sameiet Skøyen Vest Avfallsug (SVS). Avfallsløsningen for STB er utsatte containere fra Oslo kommune, dette er en midlertidig løsning. Sameieavtalen med SVS utløper 31.12.2026. Det er tidligere gjort årsmøte vedtak på at STB ikke vil bruke økonomiske midler for å få i gang dagens søppelsuganlegg, det er for stor

usikkerhet knyttet til kostnader for å få anlegget i operativ drift.

Det bør planlegges for en permanent løsning for avfallshåndtering for STB. Styreleder har vært på befaring med en mulig leverandør av avfallsbrønner og sett på mulig plassering og løsning for STB. Naturlig sted å plassere avfallsbrønner er på øverste delen av gjesteparkeringen til STB.

En etablering av avfallsbrønner på gjesteparkeringen må sees på i sammenheng med en oppgradering av skråningen ved innkjøring til garasjen.

Vedtak:
Årsmøtet ber styret legge frem forslag på etablering av avfallsbrønner og plassering av disse. Forslaget skal inneholde detaljerte tegninger av løsning, kostnader og forslag på finansiering.

Årsmøte eller et ekstraordinært årsmøte avgjør hvilke løsning som velges og hvordan prosjektet finansieres.

5.5 Videoovervåkning utendørs i Skøyen Terrasse 30-40

Som et tiltak for å forebygge innbrudd i Sameiet Skøyen Terrasse ønsker styret å få årsmøtets tillatelse til å etablere videoovervåkning utendørs på vår område.

Vedtak:
Sak trukket av styret.

5.6 Forslag om installasjon av vannmåler for sameiet. Innmeldt av Øystein Eikeseth

Vann i Oslo blir etter hvert betydelig dyrere. Det er derfor naturlig å se på muligheten til både å redusere vannforbruket og muligheten til å redusere kostnadene for dette. Vedlagt oversendes to mulige forslag for en mer korrekt/reell måte for beboerne på Skøyen å bli belastet for sitt reelle vannforbruk. Erfaringer fra andre, sammenlignbare sameier viser god gevinst i å
installere målere og dermed bli belastet for sitt reelle vannforbruk.

Utgiftene til vann og avløp har steget betydelig de siste årene og økningene er varslet å fortsette. Dermed blir det potensielt mye å spare på å redusere mengden vann sameiet og den enkelte
seksjonseier blir fakturert for. Ved å endre til fakturering etter faktisk forbruk og ikke estimert forbruk som i dag, kan trolig sameiet som helhet bli fakturert for mindre vannforbruk. Ved å
installere vannmåler i alle leilighetene vil også fordelingen av utgiftene til vann og avløp fordeles mer rettferdig, og den enkelte kan påvirke sine egne kostnader. Per i dag faktureres sameiet for vann og avløp basert på et stipulert forbruk. Det betyr at det er boligens størrelse som avgjør hvor mye vannforbruk man betaler for. Siden også felleskostnadene er fordelt etter boligens størrelse, betyr det at hver enkelt seksjonseier betaler for forbruk basert på
leilighetens størrelse. I denne stipuleringen antar kommunen at forbruket er 1 300 l per år per kvadratmeter leilighet. Kommunen tilbyr også fakturering etter faktisk forbruk ved hjelp av vannmåler
for hele sameiet. Hvis sameiet så også monterer vannmåler i den enkelte leilighet, kan hver enkelt faktureres for sitt individuelle forbruk.

Det er god grunn til å tro at de fleste vil oppleve lavere kostnader ved fakturering etter

forbruk. Kostnadene for vann og avløp har steget betydelig de siste årene og i 2025 koster 1 000 l kr 73. I
perioden fra 2021 til 2026 vil beløpet ha doblet seg. Dersom man har en leilighet på 100 kvadratmeter betyr dette en årlig kostnad på kr 9 490 som i år betales gjennom fellesutgiftene. I
gjennomsnitt bruker en person 40 000-60 000 l vann per år. Dersom man antar 2 beboere og 50 000 l forbruk per person, betyr det en årlig kostnad på kr 7 300 altså en reduksjon på 23%. Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også varmtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for fjern avlesning (se vedlegg).
Graden av lønnsomhet i et slikt tiltak vil naturligvis avhenge av vannforbruket, men inntrykket av sameiet er at det består av relativt mange store leiligheter med relativt få beboere i hver enhet. Dessuten også at mange er bortreist store deler av året og dermed har mye av vannforbruket sitt andre steder enn her. Innføring av vannmåler vil også kunne motivere den enkelte til å spare på vannet, men bør nok også sees som en mer rettferdig fordeling av kostnadene.
Det foreslås at sameiet først installerer vannmåler i alle leilighetene, deretter følger man med på forbruket i noen måneder før man tar stilling til om man ønsker å gå over til fakturering etter forbruk. Man kan med andre ord vente med å installere vannmåler på vanninntaket til sameiet. På denne måten vil man kunne se med stor grad av sikkerhet om dette lønner seg eller ikke. I verste fall, har man installert målerne til ingen nytte, høyst trolig har man gode muligheter for å spare vesentlige beløp for den enkelte.

Forslag til vedtak:

Sameiet installerer kaldtvannsmålere i alle leilighetene. Styret følger opp forbruket i 3-6 måneder for deretter å vurdere installasjon av vannmåler på vanninntaket til sameiet og gå over
til fakturering etter faktisk forbruk (se vedlegg 1)

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt.

5.7 Installere varmtvannsmålere i leilighetene og fakturere etter forbruk. Innmeldt av Øystein Eikeseth.

Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann (se vedlegg 2).

På samme måte som vi nå fakturerer for faktisk forbruk av oppvarming, foreslås det at man også måler og fakturer for faktisk forbruk av varmt vann. Dette vil være en mer rettferdig
kostnadsfordeling dessuten også motivere den enkelte beboer til å bruke mindre varmt vann.
Per i dag faktureres forbruk av varmt vann gjennom fellesutgiftene. Dermed er det størrelsen på leiligheten som avgjør andelen av utgiften ikke faktisk forbruk. Siden hver enkelt da i liten grad
påvirker sin egen utgift, kan man anta at forbruket er høyere enn nødvendig. De med størst leilighet eller de som dusjer minst ender opp med en uforholdsmessig stor andel av utgiftene til varmt vann.
Ved å installere en varmtvannsmåler i hver leilighet, kan kostandene fordeles etter faktisk

forbruk.
Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også kaldtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for
fjernavlesning (se vedlegg)

Forslag til vedtak:

Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann.

Vedtak:

Forslag ble nedstemt

5.8 Informasjonsformidling "Bonabo" og Facebook, innmeldt av Fred Andreas Wister

Styret bruker henvisning til "Bonabo" i stor utstrekning som eneste informasjonskilde.

Av erfaring fra andre sameier med "Bonabo" benyttes en funksjon hvor også innholdet i sin helhet oversendes per e-post til sameierne. Vi har sett denne funksjon også brukt ved sms i vårt eget sameie, men ikke som en hovedregel. Senest nå ved stenging av vannet.

"Bonabo" er en utmerket kilde som arkiv, men tungvint å forholde seg til ved løpende informasjon.

En enklere distribusjon vil også bidra til en mer åpen diskusjon sameierne imellom om store og små saker.

Facebook bør avsluttes som informasjonskilde. Vi er mange som ikke benytter dette sosiale medium.

I lys av diskusjonen frafalt styret sitt forslag til vedtak og det ble enstemmig gjort følgende

Vedtak:

I lys av diskusjonen frafalt styret sitt forslag til vedtak og det ble enstemmig gjort følgende

Facebook avvikles ikke. Bonabo fortsetter som informasjonskilde og styret jobber med USBL på å utvikle denne.

5.9 Søknad om å utvide området for markterrasse for Skøyen Terrasse 33, innmeldt av Sigrun Hope og Trond

Vi har en leilighet i 1. etasje som har en liten terrasse på nordsiden av bygget. Vi ser at de fleste leiligheter i 1. etasje har gjort plassen litt mer personlig der noen har hekk, noen har gjerde, og andre har en åpen platting. Foran vår markterrasse er det nå et hvitt gjerde, og mellom gjerdet og gangveien er det en bred hekk. På det bredeste er hekken mer enn 2 meter. Dette innebærer at
området ikke kan brukes av noen. Vi ønsker å disponere noe av det området der det nå er hekk, ved å utvide markterrassen med 1,5 meter. Det vil da fortsatt være god avstand til gangveien, som
sameiet disponerer felles som før. Vi ønsker ved utvidelsen å gjøre det fint ved å plante blomster og å få plass til en litt større sittegruppe.

Vi ønsker å utføre utvidelsen på tilsvarende måte som det ble søkt om fra Skøyen terrasse

35 i 2021. Der ble markterrassen utvidet cirka 1,5 meter, og plassen har tilsvarende rekkverk som resten av bygget og en liten port. Dette ser hyggelig ut og ble godkjent av årsmøtet i 2021.

Forslag til vedtak:
Oppsummert så søker vi om godkjennelse fra årsmøtet til å disponere et utvidet område for vår
markterrasse tilsvarende 1.5 meter ut fra veggen på tilsvarende måte som ble godkjent i 2021.

Vedtak:
Sak ble trukket av forslagsstillerne.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Forslag: Geir Lindblad for 2 år som styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Geir Lindblad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag: Roger Delsom for 2 år som styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Roger Delsom for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det ble opplyst at Anine Ragnif stiller sin plass til disposisjon.

Vedtak:
Gjenvalg: Marit Svensgård for 2 år.

Valgt ble: Thorstein Vale Opdal for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Årsmøte velger to seksjonseiere til valgkomiteen.

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sanden Olivier og Sigrun Hope

Protokoll for Skøyen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Lindblad (sign.)	22.03.2025
Protokollvitne	Osmund Jacobsen (sign.)	21.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00 - Skøyen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:Geir Lindblad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:Marit Svendsgaard

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Skal velges en beboer som skal undertegne protokoll med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Mo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:36
Antall fremlagte fullmakter: 17
Totalt: 53

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Styret ble påminnet om at det fra årsmøte 17. mars 2025 ble protokollert at styret i fremtiden bør legge til rette for at samtlige eiere kan få enkel tilgang til en papirutgave av årsmøtedokumentene.

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Sak til ekstraordinært årsmøte

2.1 Finansiering av ny avfallshåndtering og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse Boligsameie

Innledning

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie innkaller til ekstraordinært årsmøte for å behandle to nødvendige vedlikeholdsprosjekter:

1. Utskifting av vannledninger i oppgangene Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40.
2. Etablering av søppelbrønner som alternativ til det defekte søppelsuganlegget.

Samlet finansieringsbehov er estimert til **kr 7 000 000**, fordelt på:

- kr 3 750 125 for vannledningsprosjektet
- kr 2 000 000 for søppelbrønner
- Buffer for tilleggsarbeider som kan påløpe i prosjektene

Styret ber årsmøtet ta stilling til godkjenning av prosjektene og valg av finansieringsmodell – enten låneopptak eller kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig og økonomisk fordelaktig.

Prosjekt for utskifting av vannledninger i 34, 35, 36 og 40.

Bakgrunn

Vannledningene i oppgangene 34, 35, 36 og 40 er fra byggetiden og har overskredet sin tekniske levetid. De ligger nedstøpt i gulv og grunn, og ved lekkasje må vannforsyningen til alle fire oppganger stenges. Dette utgjør en betydelig risiko for både beboere og bygningsmasse. Berørte beboere har i dag dårlig vanntrykk og lav temperatur på varmtvannet sitt. Dette skyldes lekkasje på ledningsnettet som ikke lar seg lokalisere. Styret vil be om tilbud fra ytterlige to tilbydere før valg av entreprenør blir endelig. Dette er ikke gjort, da det har tatt tid å få en rapport fra Rørlegger Haugerud.

Et helhetlig prosjekt er utarbeidet av Hans Haugerud AS i samarbeid med Integrert Byggrådgivning AS og Enviro Entreprenør. Løsningen inkluderer både innvendige og utvendige arbeider.

Prosjektbeskrivelse

- **Innvendig:** Nye vannrør føres inn via gang og bad, kasses inn under taket (ca. 20x20 cm), og tilpasses interiøret.
- **Utvendig:** Graving fra husvegg ved nr. 33, via gangbane foran 34–36, til grøntareal ved nr. 40. Kummer etableres for avgrening.
- **Bygningsmessig:** Kjerneboring, innkassing, sparkling, maling, flislegging, rengjøring og bortkjøring av avfall.
- **Elektrisk:** Tilkobling av sirkulasjonspumpe.
- **Fremdrift:** Estimert byggetid 8–10 uker, med 5–6 arbeidsdager per leilighet. Anbefalt periode: april–oktober.

Kostnadsoversikt

Se vedlegg

Prosjekt etablering av søppelbrønner

Bakgrunn

Sameiet er tilknyttet Skøyen Vest Søppelsug (SVS), som har vært ute av drift over lengre tid. Tidligere vedtak har konkludert med at sameiet ikke skal støtte en kostbar reparasjon

av SVS-anlegget grunnet usikkerhet rundt kostnadsbildet.

Styret har derfor vurdert etablering av egne søppelbrønner som en fremtidsrettet og bærekraftig løsning. Oslo kommune stiller krav til kildesortering, og det er behov for å etablere åtte brønner.

Prosess og vurderinger

- Fem selskaper ble invitert til befaring i mai 2025.
- To tilbud mottatt innen fristen: Selvaag Prosjekt og EnviroPac.
- Styret vurderer EnviroPac som det beste og mest forutsigbare alternativet.

EnviroPac tilbyr:

- Totalentreprise med fast pris (med enkelte forbehold)
- Relevant erfaring og god kjennskap til området
- Oppfyller alle krav stilt av styret

Kostnadsoverslag

Total kostnad for etablering av søppelbrønner er estimert til **kr 2 000 000 inkl. mva**.

Valg av finansieringsmodell

Styret har vurdert to alternativer for finansiering:

1. **Låneopptak** – med rente på 6,45 %, gir høyere kostnader over tid for seksjonseiere.
2. **Kapitalinnkreving** – direkte innbetaling fra seksjonseierne.

Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig, da flere seksjonseiere allerede har innbetalt sin andel av fellesgjelden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at prosjektene finansieres gjennom kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Kapitalinnkrevingen vil foregå med to innbetalinger, 1. mars og 1. juni 2026. Innbetalingen fordeles etter samme brøk som brukes for felleskostnadene. Det kreves inn kr. 7.000.000 fra seksjonseiere.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, med 49 for og 4 mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Skøyen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Lindblad (sign.)	18.11.2025
Protokollvitne	Arne Mo (sign.)	26.11.2025



INNKALLING 2026

Skøyen Terrasse Boligsameie

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00

Skøyen kirke

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Skøyen kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Skøyen Terrasse Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale
- 5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 220.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret ber om tilslutning til forslaget.

5. Andre saker

5.1 Forslag til at Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale

Styret ønsker at flest mulige av seksjonseierne blir heldigitale. Dette begrunnes både ut fra et miljø- og et økonomisk perspektiv. Styret vil legge til rette for at seksjonseiere som har reservert seg mot digital informasjon får dette i form av tilsendte eller utdelte papirer. Styret ønsker ikke en delt løsning der man både er digital og reserverer seg mot dette.

Forslag til vedtak: Skøyen Terrasse Boligsameie blir heldigitale i kommunikasjonen med seksjonseiere, unntak er de som har reservert seg mot digital kommunikasjon på sameiets portal.

Styrets innstilling: Styret ønsker at flest mulige av seksjonseierne blir heldigitale. Dette begrunnes både ut fra et miljø- og et økonomisk perspektiv. Styret vil legge til rette for at seksjonseiere som har reservert seg mot digital informasjon får dette i form av tilsendte eller utdelte papirer. Styret ønsker ikke en delt løsning der man både er digital og reserverer seg mot dette.

5.2 Innkommet forslag fra Jarle Nilssen

Innmelding av sak til årsmøtet 24. mars 2026.

Oppfølging av saker fra årsmøtene 2024 og 2025 om sameiebrøk og fordeling av fellesutgifter.

Jeg fremmet i 2024 et forslag til vedtak ang. sameiets innkreving av fellesutgifter. Innkrevingen i dag er ikke i henhold til vedtektene, og jeg foreslo et vedtak om at styret skulle følge sine egne vedtekter. Styret støttet ikke forslaget og jeg ble nødt til

å trekke forslaget med bakgrunn i de juridiske kommentarene fra USBL.

I protokollen fra 2024 står det:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Før årsmøtet i 2025 fikk vi ingen informasjon om undersøkelser og forslag til oppfølgingen.

Derfor fremmet jeg et nytt forslag til årsmøtet 2025. Mitt forslag til vedtak ble ikke vedtatt, men styrets forslag ble vedtatt.

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

Vi har heller ikke sett noe forslag til oppfølging denne gang. Om styret har tenkt å fremme et forslag burde det blitt gitt noe informasjon i «Forhåndsvarsel om årsmøte».

Siden styret ikke har gitt noen forhåndsinformasjon denne gang, fremmer jeg derfor et nytt forslag til vedtektsendring

Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111.

Forslag til vedtak på årsmøtet 24. mars 2026.

Innledning:

Sameiet følger ikke sine egne vedtekter med hensyn til innkreving av fellesutgifter. Jeg har til årsmøtene i 2024 og 2025 fremmet forslag til vedtak. Enten følge dagens vedtekter slik de er innsendt til Regnskapsregisteret (i 2024) eller endre vedtektene slik at vedtekter stemmer med praksis (i 2025).

I 2024 fikk styret årsmøtet til å vedta:

Styret undersøker saken videre til neste årsmøte.

Vi hørte ingen ting, og på årsmøtet i 2025 ble det igjen vedtatt:

Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB

I mottatt «Forhåndsvarsel om årsmøte» står det ingen ting om at et forslag til nye vedtekter vil bli lagt frem. I 2025 fremmet jeg ikke et konkret forslag til vedtektsendring. Jeg ønsket at vedtektene ble endret og skrevet slik at de var i overensstemmelse med virkeligheten.

Det spesielle med vårt sameie er at alle har samme tinglyste sameiebrøk 1/114, og i våre vedtekter står det at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Det betyr at når styret i år budsjetter med ca. kr.7630000,- i året, skulle hver av oss ifølge vedtektene betale ca. kr. 5580,- i måneden. I stedet blir flere fakturert for beløp over kr.7000,- og flere for under kr.3000,-. Beløp regnet ut etter kostnadsbrøkene som ikke står i noen av sameiets dokumenter. Noen betaler mer enn dobbelt så mye som andre.

I eierseksjonsloven står det:

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Det betyr at vi kan bestemme vår egen kostnadsfordeling så lenge fordelingen er rimelig, rettferdig og godkjent av flertallet i sameiet. Jeg mener det ikke er rettferdig at noen skal betale dobbelt så mye i bidrag til styrehonorar, forretningsfører, vaktmester, gartner, trappevask, snømåking, fellesområder etc. og endrede vedtekter må være rettferdige med hensyn til nytte av kostnadene. Ikke bare etter et antatt areal av leilighetene.

I det nye sameiet i Prinsessealléen 2 blir leilighetene solgt med en 40/60 fordeling av felleskostnader. 40% likt blant sameierne og 60% etter seksjonsareal. Som oss har de leiligheter av ulik størrelse, og som oss har de store fellesarealer som skal driftes og vedlikeholdes.

Med dette som referanse vil jeg derfor fremme følgende forslag til vedtektsendring

Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken og kostnadsbrøken. Fellesutgifter fordeles med 40% etter sameiebrøken (likt beløp). 60% etter kostnadsbrøken. (Oversikt over brøkene pr. seksjon skal vedlegges vedtektene).

Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den

enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak. Nytt §6

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken og kostnadsbrøken. Fellesutgifter fordeles med 40% etter sameiebrøken (likt beløp). 60% etter kostnadsbrøken. (Oversikt over brøkene pr. seksjon skal vedlegges vedtektene).

Styret fastsetter et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Dette begrunnes i at vi ønsker å opprettholde dagens ordning med fordeling av felleskostnader fordelt etter leilighetens sameiebrøk. Dette har vært gjeldene praksis siden sameie ble etablert.

Styret viser til juridisk vurdering 15.3.2024, se vedlegg.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Lindblad, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anita Rekdal, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Roger Andre Delsom, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marit Svensgaard, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Richard Thorbjørnsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Thorstein Vale Opdal, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Styremedlem, Anita Rekdal

Forslag til vedtak: Anita Rekdal velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Richard Thorbjørnsen

Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Forslag til vedtak: Richard Thorbjørnsen velges for 2 år.

Thorstein Vale Opdal velges for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag:

Sigrun Hope, gjenvalg

Mona Sanden Olivier, gjenvalg

Forslag til vedtak: Sigrun Hope velges for et år.

Mona Sanden Olivier velges for et år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**287 160**	**2 040 295**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 676 761	4 327 129
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 401 693	-6 093 003
Endringer i andre langsiktige poster	55 932	12 738
B. Endring arbeidskapital	**1 331 000**	**-1 753 136**
C. Arbeidskapital	**1 618 160**	**287 160**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 812 683	1 481 903
Kortsiktiggjeld	-1 194 523	-1 194 743
C Arbeidskapital	**1 618 160**	**287 160**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 674 975	10 374 703	10 347 867	16 806 654
Sum leieinntekt		**9 674 975**	**10 374 703**	**10 347 867**	**16 806 654**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	991 305	5 591 781	0	2 000
Sum annen inntekt		**991 305**	**5 591 781**	**0**	**2 000**
Sum inntekt		**10 666 281**	**15 966 484**	**10 347 867**	**16 808 654**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 020	31 020	31 020	31 020
Styrehonorar	3	220 000	220 000	220 000	220 000
Driftskostnad					
Energikostnad		633 353	1 537 630	1 920 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 087 444	1 002 913	1 356 250	1 340 250
Kommunale avgifter/renovasjon		1 568 805	1 344 645	1 728 470	1 450 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	12 080	94 243	6 200	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	43 933	5 073	30 100	23 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 586 814	4 549 771	1 216 850	8 298 000
Revisjonshonorar		11 648	10 601	9 880	11 000
Forretningsførerhonorar		184 706	177 773	184 700	193 000
Andre honorar	8	108 392	72 980	78 199	125 000
Kontorkostnad		7 743	1 945	9 819	7 000
TV/bredbånd		586 873	650 142	550 000	613 000
Kontingenter og gaver		1 433	0	1 000	0
Forsikringer		863 741	621 625	864 600	1 280 075
Andre kostnader	9	31 195	32 961	13 000	23 000
Sum kostnad		**6 979 180**	**10 353 321**	**8 220 088**	**14 077 345**
Driftsresultat		**3 687 101**	**5 613 163**	**2 127 779**	**2 731 309**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 093	44 478	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	10	961	1 649	0	0
Rentekostnad		1 039 393	1 332 161	1 101 148	986 377
Netto finansposter		**1 010 339**	**1 286 034**	**1 101 148**	**986 377**
Årsresultat		**2 676 761**	**4 327 129**	**1 026 631**	**1 744 932**
Overført sameiekapital		2 676 761	4 327 129	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 676 761**	**4 327 129**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	10	159 752	215 684
Sum anleggsmidler		**159 752**	**215 684**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		28 366	18 734
Kundefordringer		0	10 973
Kostnader til avregning		645 374	0
Andre kortsiktige fordringer		257 793	341 851
Forskuddsbetalte kostnader		349 632	283 418
Innestående konsernkonto og bank		1 531 518	826 928
Sum omløpsmidler		**2 812 683**	**1 481 903**
SUM EIENDELER		**2 972 435**	**1 697 587**

Balanse 2025 Skøyen T errasse Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 059 020	-15 735 782
Sum opptjent egenkapital		**-13 059 020**	**-15 735 782**
Sum egenkapital	**11**	**-13 059 020**	**-15 735 782**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 677 180	16 022 941
Andel langsiktig gjeld i sameie		159 752	215 684
Sum langsiktig gjeld		**14 836 932**	**16 238 625**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 526	0
Leverandørgjeld		336 146	216 200
Skyldig off. myndigheter		0	133 820
Påløpne renter		5 187	6 082
A konto til avregning		710 260	0
Annen kortsiktig gjeld		134 403	838 641
Sum kortsiktig gjeld		**1 194 523**	**1 194 743**
Sum gjeld		**16 031 455**	**17 433 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 972 435**	**1 697 587**

Sted:_____ Dato:_____

Geir Lindblad Styreleder	Anita Rekdal Styremedlem	Roger Andre Delsom Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 114 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 3, bnr. 476 i Oslo kommune. Eiertomt på 14 095 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polisenr SP586974

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 409 854	6 790 896
3610 Kapitalinnkalling	0	1 000 000
3618 Leietillegg strøm	104 725	86 162
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 037 386	1 341 164
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	474 579	508 050
3690 TV og Internett	648 432	648 432
Sum	**9 674 975**	**10 374 703**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	111 686	30 260
3994 IN innbetalinger	879 619	5 561 521
Sum	**991 305**	**5 591 781**

Konto 3990 gjelder viderefakturering av portåpnere, samt kreditnota fra Skøyen Vest Søppelsug på kr 108 125 som er kostnadsført i tidligere års regnskap.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	31 020	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	220 000
Sum	**251 020**	**251 020**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	579 490	572 454
6360 Annet renhold	61 956	0
6361 Fast renhold	282 227	224 195
6364 Matteleie	18 384	72 023
6391 Snømåking/strøing/feiing	97 900	91 500
6392 Containerleie/tømming	24 686	41 024
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 800	1 716
Sum	**1 087 444**	**1 002 913**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	12 080	5 473
6490 Andre leiekostnader	0	88 770
Sum	**12 080**	**94 243**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 979
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	43 933	2 094
Sum	**43 933**	**5 073**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	62 813	0
6602 Vedlikehold VVS	541 952	2 403 951
6603 Vedlikehold elektro	55 810	58 083
6611 Vedlikehold heiser	208 080	205 171
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	362 986	312 747
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 688	10 688
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 307	3 850
6630 Egenandel forsikring	142 000	40 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 000	24 000
6648 Vedlikehold dører og porter	185 180	1 491 282
Sum	**1 586 814**	**4 549 771**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	37 021	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 871	40 666
6740 IT-konsulenthjelp	0	919
6750 Vakthold	32 500	31 395
Sum	**108 392**	**72 980**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 500	0
7719 Møter, div. styret	9 260	6 178
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 738	2 900
7770 Betalingskostnader	1 409	1 224
7773 Omkostninger innkreving	14 549	4 703
7790 Andre kostnader	112	15 161
7795 Husleietap	627	2 795
Sum	**31 195**	**32 961**

Note 10 - Andel i Skøyen V est Søplesug

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug sameie.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 735 782	2 676 762	-13 059 020
Sum opptjent egenkapital	**-15 735 782**	**2 676 762**	**-13 059 020**
Sum egenkapital	**-15 735 782**	**2 676 762**	**-13 059 020**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16366598646**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	30 550 000
Lånesaldo 01.01:	16 022 941
Avdrag i perioden:	1 345 761
Lånesaldo 31.12:	**14 677 180**
Saldo 5 år frem i tid:	11 793 160

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366598646	1	333 516	333 516
	2	328 812	657 624
	1	326 461	326 461
	1	324 524	324 524
	2	324 109	648 218
	2	319 406	638 812
	2	312 213	624 426
	2	307 510	615 020
	1	300 455	300 455
	4	298 103	1 192 412
	3	291 048	873 144
	5	279 152	1 395 760
	2	274 448	548 896
	4	272 097	1 088 388
	4	253 145	1 012 580
	1	250 656	250 656
	1	234 194	234 194
	3	222 298	666 894
	1	182 182	182 182
	4	163 230	652 920
	6	141 927	851 562
	4	130 169	520 676
	6	122 976	737 856

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et proratorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Skøyen Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skøyen Terrasse Boligsameie

Styreleder	Geir Lindblad (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Roger Andre Delsom (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Anita Rekdal (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: Q2L49-2H9FZ-2QPET-7BTJ9-H1HAR-SVKRH

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q2L49-2H9FZ-2QPET-7BTJ9-H1HAR-SVKRH

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-06 10:19:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q2L49-2H9FZ-2QPET-7BTJ9-H1HAR-SVKRH

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Skøyen Terrasse Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Lindblad
Styremedlem, Anita Rekdal
Styremedlem, Roger Andre Delsom
Varamedlem, Marit Svensgaard
Varamedlem, Richard Thorbjørnsen
Varamedlem, Thorstein Vale Opdal

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skøyen Terrasse Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skøyen Terrasse Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979118279

Skøyen Terrasse Boligsameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skøyen Terrasse Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586974. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skøyen Terrasse Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

ÅRSMELDING 2025
Skøyen Terrasse Boligsameie

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie legger med dette frem årsmeldingen for perioden 1. januar – 31. desember 2025.

1. Styrets sammensetning 2025

Geir Lindblad, styreleder

Roger André Delsom, styremedlem

Anita Rekdal, styremedlem

Marit Svensgaard, varamedlem

Richard Thorbjørnsen, varamedlem

Thorstein Vale Opdal, varamedlem

Styret har i løpet av året avholdt åtte ordinære styremøter, samt behandlet løpende saker per e-post. I tillegg ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 18. november 2025. Styreleder har deltatt på befaringer og møter med ulike leverandører til sameiet.

2. Saker behandlet i 2025

2.1 Oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2025

Styret har fulgt opp årsmøtevedtakene knyttet til reseksjonering, vedtektsendringer, ny avfallsløsning og energimåling/avlesning.

2.2. Reseksjonering

Styret har gjennomført reseksjonering

3. Ekstraordinært årsmøte 18.11.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte 18.11.25. Ekstraordinært årsmøte vedtok en kapitalinnkreving på kr. 7.000.000. Beløpet skal dekke to nødvendige prosjekter for sameiet. Etablering av ny avfallsløsning og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40.

3.1. Ny avfallsløsning for sameiet

Fem forskjellige tilbydere ble invitert til befaring for å se på området for etablering av avfallsbrønner. Styreleder og vaktmester deltok på befaringene med de ulike firmaer. Etter befaringen mottok styret to tilbud på etablering av avfallsbrønner. Styret vurderte begge tilbudene og la frem for ekstraordinært årsmøte vurdering og anbefalt firma til å gjennomføre etableringen. Ekstraordinært årsmøte vedtok å gi jobben med å etablere søppelbrønner til Enviro Pac. Jobben med etablerering er i gang og nabovarsel er sendt.

3.2 Vannledninger

Ekstraordinært årsmøte i november vedtok utskifting av vannrør til Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40. Styret har vært i kontakt med fem tilbydere i tillegg til Rørlegger Haugerud. Jobben med utskifting av vannrørene er gitt til Rørlegger Haugerud. Viser forøvrig til sakspapirer og vedtak på ekstra ordinært årsmøte.

4. Vannmåler på forbruksvann

Styret vedtok å installere vannmålere på tappevannet for å få ned kommunale avgifter på vannforbruk.

Vannmålerne er installert og i funksjon. Styret forventer lavere avgift på vannforbruket. Høyere kommunale avgifter gjør at vi ikke merker mye av dette, men uten denne endringen ville de totale kommunale avgiftene økt.

5. Økonomi

Skøyen Terrasse Boligsameie legger med dette frem styrets beretning for regnskapsåret 2025. Året har vært preget av stabil drift, god økonomistyring og en betydelig forbedring i sameiets likviditet. Styret har hatt fokus på forsvarlig forvaltning av felles midler, oppfølging av vedlikeholdsplaner og god dialog med beboerne.

Økonomisk utvikling

Sameiet oppnådde et årsresultat på 2 996 709 kroner. Dette er et solid resultat og skyldes hovedsakelig lavere vedlikeholdskostnader enn foregående år, lavere energikostnader og en kreditnota fra Skøyen Vest Søppelsug. Arbeidskapitalen økte fra 287 160 kroner i 2024 til 1 938 107 kroner ved utgangen av 2025. Dette gir sameiet en styrket likviditet og bedre handlingsrom fremover.

Driftskostnader

De totale driftskostnadene ble redusert fra 10,35 millioner kroner i 2024 til 6,66 millioner kroner i 2025. Særlig vedlikeholdskostnadene gikk betydelig ned, fra 4,55 millioner kroner til 1,59 millioner kroner. Energikostnadene ble også kraftig redusert. Styret vurderer kostnadsnivået som bærekraftig og i tråd med sameiets langsiktige planer.

Felleskostnader og inntekter

Inntektene fra felleskostnader utgjorde 9,67 millioner kroner. Det ble ikke gjennomført kapitalinnkreving i 2025, i motsetning til 2024. Andre inntekter var 111 686 kroner, hovedsakelig knyttet til kreditnota fra Skøyen Vest Søppelsug.

Balanse og egenkapital

Sameiets langsiktige gjeld ble redusert fra 16,02 millioner kroner til 14,68 millioner kroner gjennom ordinære avdrag. Egenkapitalen er fortsatt negativ, men forbedret fra -15,7 millioner kroner til -12,7 millioner kroner. Negativ egenkapital er vanlig i boligsameier med store felleslån, og gjelden dekkes gjennom beboernes felleskostnader.

Vedlikehold og drift

Styret har fulgt opp løpende vedlikehold og mindre tiltak gjennom året. Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2025, noe som forklarer den betydelige reduksjonen i vedlikeholdskostnader. Styret arbeider videre med å oppdatere og følge opp vedlikeholdsplanen for å sikre at bygningsmassen holdes i god stand.

Fremtidsutsikter

Styret forventer et stabilt driftsår i 2026, men følger nøye med på renteutviklingen og kostnadsnivået for energi og vedlikehold. Sameiets økonomi vurderes som solid, og styret vil fortsette arbeidet med å sikre en trygg og forutsigbar drift for beboerne. Det gjennomføres en kapital innkreving på kr. 7.000.000 for å dekke kostnader til etablering av søppelbrønner og nye vannrør til Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40. Styret planlegger ingen større vedlikeholdsprosjekter i 2026 utover dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

ADVOKATKONTORET I USBL

MEDLEMMER Advokatforeningen

Advokat	Atle Thorsell tlf. 916 75 155
Advokat	Anne Christine Ramsdal tlf. 994 58 225
Advokat	Magnus Bryn Løberg tlf. 919 00 881
Advokat	Elisabeth Faanes tlf. 995 49 615
Adv.fm	Mari Storholt tlf. 909 32 912
Adv.fm	Siri Hartz-Hanssen tlf. 99 27 30 99
Adv.fm	Aleksandra Tomasiewicz tlf. 925 35 338

Skøyen Terrasse Boligsameie
v/ styret

Oslo, 15.03. 2024
Vår ref.: mbl
Ans. advokat: Magnus Bryn Løberg

NOTAT: Skøyen Terrasse Boligsameie, org. nr: 979 118 279. Redegjørelse for seksjonert eierbrøk mv.

1 Innledning

Advokatkontoret i Usbl er kontaktet av styret sameiet for en redegjørelse rundt seksjonert eierbrøk på seksjonene. Bakgrunnen for notatet er at styret har mottatt en henvendelse fra en andelseier som har bedt om en forklaring på enkelte punkter rundt eierseksjonssameiets brøk.

Rekapitulert i korthet har det blitt anført at felleskostnader i sameiet fordeles feil. De skal fordeles etter sameiebrøk, ikke areal. Som følge av det, skjer det feil fordeling av felleskostnader hver måned.

Vår oppsummering og konklusjon følger i punkt 2. I punkt 3 følger en generell redegjørelse, og i punkt 4 en redegjørelse for deres sameie.

2 Oppsummering og vurdering

Vår konklusjon er at det er korrekt at felleskostnader fordeles etter seksjonenes areal.

Denne konklusjonen begrunnes i det følgende:

- Praksis med fordeling av felleskostnader etter areal har vært gjeldende i sameiet siden den ble stiftet
- Opplysningene om fordeling etter areal var en del av opprinnelige kjøpekontrakter når seksjonene ble kjøpt (første gangs erverv etter seksjonering). Kjøperne av seksjonene har derfor samtykket til denne fordelingen ved å kjøpe seksjonene.
- Langvarig praksis, gjennom årsmøter og fastsetting av budsjett gjennom lang tid, må innebære at seksjonseierne må sies å ha gitt sin tilslutning til at felleskostnader fordeles etter areal.

3 Nærmere om seksjonering og brøk i eierseksjonssameier generelt. Om felleskostnader.

Boligbyggelaget Usbl | **Postadresse** Postboks 8944 Youngstorget 0028 Oslo | **Kontoradresse** Arbeidersamfunnets Plass 1 | **Telefon** 22 98 38 00 | **Foretaksnr.** 950 285 680 **Bankgiro** 6038 05 53 301 | **E-post** usbl@usbl.no **Web** www.usbl.no

Utgangspunktet etter eierseksjonsloven er at hver seksjon skal gis en sameiebrøk. Det er imidlertid ingen regler etter eierseksjonsloven som sier hvordan sameiebrøken skal fastsettes. Det er meningen at den som krever seksjonering, skal stå rimelig fritt når brøken fastsettes. Selv om det er vanlig praksis at sameiebrøken fastsettes basert på bruksarealet til seksjonens hoveddel, står den som seksjonerer fritt til å bestemme sameiebrøken.

Dette innebærer at telleren i brøken kan settes til 1, som i deres tilfelle, uten at det rettslig sett er feil. Dette var heller ikke uvanlig når eiendommer ble seksjonert på 70- og 80 tallet.

Spørsmålet er da hvordan felleskostnader skal fordeles. Det rettslige utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken. Dette følger av eierseksjonsloven § 29:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.»

Man står altså fritt til å gi seksjonene de brøkene man ønsker, men utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk. Hovedregelen er altså fordeling etter sameiebrøk – uten hensyn til hvilket grunnlag sameiebrøken bygger på. Denne regelen gjelder ubetinget i alle sameier der det ikke foreligger avvikende vedtekter. Vedtekter kan altså bestemme en annen fordeling.

Likevel kan unntak kan tenkes i situasjoner der slike vedtekter har vært fulgt uten protester i lang tid, jf. nærmere Wyller, Eierseksjonsloven, s. 219-220.

Oppsummert er det altså slik at felleskostnader skal fordeles etter brøk. Men vedtekter kan bestemme en annen fordeling. Men dersom det er slik at man har fulgt en ordning i lang tid, uten protester, kan det tenkes situasjon der man har en annen fordeling enn sameiebrøken og vedtektene sier. Vi kommer tilbake til det nedenfor.

4 Om ordningen i Skøyen Terrasse Boligsameie

4.1 Brøk og vedtekter

Det fremgår av sameiets grunnbok at sameiebrøken for alle seksjoner er gitt brøken 1/114. Sameiet er altså ikke seksjonert etter størrelse. Det er en lik sameiebrøk på alle seksjoner. Sameiebrøken gjenspeiler altså ikke areal av seksjonsboenheter.

Det fremgår av sameiets vedtekter punkt 6 at «Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken».

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter
Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Vi legger til grunn at med «sameiets utgifter» menes det felleskostnader. Det fremgår av sameiets vedtekter at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken.

Dette innebærer som et utgangspunkt at felleskostnader skal fordeles flatt, altså helt likt i deres sameie, og ikke etter areal. Likevel, som vi kommer tilbake til nedenfor i punkt 4.2 og 4.3, er det forhold som gjør at dette utgangspunktet må fravikes.

4.2 Kjøpekontrakter

Vi har fått tilsendt et eksempel på kjøpskontrakt fra 1981, der det fremgår at

> «*Leiligheten er en del av Boligsameiet og eiendomsskatt, avgifter o.l. blir utlignet under ett for samtlige leiligheter innen sameiet. Til dekning av disse og andre fellesutgifter, herunder vaktmesterutgifter, skal hver sameier f.o.m. fastsatt overtagelsesdato betale til Boligsameiet et forholdsmessig beregnet beløp fordelt etter leilighetenes brutto gulvareal*»

Det fremgår av kjøpskontrakten at felleskostnader i sameiet fordeles etter leilighetenes bruttoareal, slik praksisen er i dag. Det legges til grunn at samme opplysninger fremgår også av andre salgsoppgaver.
Da denne kjøpskontrakten er fra 1981 og sameiet ble stiftet i 1983, legges det derfor til grunn at sameiet har alltid praktisert samme fordelingsnøkkel, der fellesutgifter fordeles etter størrelse på leilighetene.

Dette taler klart for at det gjennom en langvarig praksis og gjennom tilslutning fra seksjonseierne, er enighet om en fordeling etter areal, selv om vedtektene angir at det skal skje etter brøk.

4.3 Betydningen av langvarig praksis. Spørsmål om tilslutning.

Det følger av juridisk teori at i eldre sameier vil avvikende regler om fordeling av felleskostnader som er fastsatt ved seksjonering og er praktisert i lang tid, fortsatt være gyldige selv om disse er i strid med gjeldende eierseksjonsloven. Det fremgår også av juridisk teori at det er uten betydning om nøkkelen er fastsatt i skrevne vedtekter, kommet til uttrykk i andre avtaler, eller bare vært en etablert praksis. Det legges da til grunn at det er den fordelingsnøkkelen som praktiseres i sameiet som er gjeldende.

I dette tilfelle har fordelingsnøkkelen vært praktisert på denne måten siden sameiet blitt skiftet. Seksjonseierne har også kjøpt seg inni sameiet med den forutsetning at fellesutgifter fordeles etter størrelse på leilighetene, og ikke etter sameierbrøk, jf. opplysninger fra kjøpekontrakten. En endring av fordelingsnøkkelen vil derfor virke urimelig overfor seksjonseierne som la til grunn disse opplysningene ved kjøp av seksjonen. Seksjonseierne har også kjøpt leilighet basert på opplysningene om at fordelingsnøkkelen er fastsatt etter areal.

At denne fordelingsnøkkelen har over lang tid vært lagt til grunn taler også for at det er høy terskel for å kunne endre den.

Endring av fordelingsnøkkelen vil også ha et urimelig resultat overfor enkelte seksjonseierne som vil oppleve en høy økning av fellesutgifter. Hensynet til mindretallsvern taler sterkt for at fordelingsnøkkelen ikke bør endres. Dette må ses i sammenheng med at seksjonseierne har kjøpt seksjonen basert på opplysninger om fordelingsnøkkel etter areal.

Det kan også virke urimelig overfor seksjonseierne at felleskostnadene ikke skal variere etter hvor stor bruksenheten er. Bruksenhetens størrelse reflekteres som regel i sameiebrøken, og da er det rimelig at disse felleskostnader fordeles etter brøk. I deres tilfelle er sameiebrøken ikke fordelt etter størrelse, og da risikerer man å stå overfor en urimelig fordeling av felleskostnader.

Det må også bemerkes at det er høy terskel for endring av fordelingsnøkkelen. Dersom vi legger til grunn at det skjer en korrekt fordeling av felleskostnader på grunn av langvarig praksis – noe vi konkluderer med - må det legges til grunn at fullstendig omfordeling av fordelingsnøkkelen fra areal til sameiebrøk antakelig kan kreve tilslutning fra alle seksjonseierne. Dette begrunnes i at en slik endring vil berøre samtlige seksjonseierne. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig med 2/3 flertall på årsmøtet for å endre fordelingsnøkkelen. Da endringen av fordelingsnøkkelen vil medføre høyere kostnader for enkelte seksjonseierne, er det lite sannsynlig for at alle seksjonseierne vil samtykke.

Etter vårt syn er det korrekt at felleskostnader fordeles etter areal. Dette er en fordelingsnøkkel som har vært praktisert i lang tid, og som ble lagt til grunn ved sanksjoneringen av sameiet.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl

Magnus Bryn Løberg
advokat
mbl@usbl.no

Valgkomiteens innstilling 2026

Vedtektene §2-10

Årsmøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ett medlem og ett varamedlem. I like årstall velges ett styremedlem og to varamedlemmer. Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter årsmøtet.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater i 2026:

1. Styremedlem: Anita Rekdal, gjenvalg for to år
2. Varamedlem: Richard Thorbjørnsen, gjenvalg for to år
3. Varamedlem: Thorstein Vale Opdal, gjenvalg for to år

Til valgkomite:

1. Sigrun Hope, gjenvalg
2. Mona Sanden Olivier, gjenvalg

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Skøyen Terrasse Boligsameie

Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00
Skøyen kirke

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Tidspunkt: Torsdag 8.11.2025 kl. 18:00

Sted: Skøyen kirke

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Finansiering av ny avfallshåndtering og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse Boligsameie

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Sak til ekstraordinært årsmøte

2.1 Finansiering av ny avfallshåndtering og utskifting av vannrør i Skøyen Terrasse Boligsameie

Innledning

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie innkaller til ekstraordinært årsmøte for å behandle to nødvendige vedlikeholdsprosjekter:

1. Utskifting av vannledninger i oppgangene Skøyen Terrasse 34, 35, 36 og 40.
2. Etablering av søppelbrønner som alternativ til det defekte søppelsuganlegget.

Samlet finansieringsbehov er estimert til **kr 7 000 000**, fordelt på:

- kr 3 750 125 for vannledningsprosjektet
- kr 2 000 000 for søppelbrønner
- Buffer for tilleggsarbeider som kan påløpe i prosjektene

Styret ber årsmøtet ta stilling til godkjenning av prosjektene og valg av finansieringsmodell – enten låneopptak eller kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig og økonomisk fordelaktig.

Prosjekt for utskifting av vannledninger i 34, 35, 36 og 40.

Bakgrunn

Vannledningene i oppgangene 34, 35, 36 og 40 er fra byggetiden og har overskredet sin tekniske levetid. De ligger nedstøpt i gulv og grunn, og ved lekkasje må vannforsyningen til alle fire oppganger stenges. Dette utgjør en betydelig risiko for både beboere og bygningsmasse. Berørte beboere har i dag dårlig vanntrykk og lav temperatur på varmtvannet sitt. Dette skyldes lekkasje på ledningsnettet som ikke lar seg lokalisere. Styret vil be om tilbud fra ytterlige to tilbydere før valg av entreprenør blir endelig. Dette er ikke gjort, da det har tatt tid å få en rapport fra Rørlegger Haugerud.

Et helhetlig prosjekt er utarbeidet av Hans Haugerud AS i samarbeid med Integrert Byggrådgivning AS og Enviro Entreprenør. Løsningen inkluderer både innvendige og

utvendige arbeider.

Prosjektbeskrivelse

- **Innvendig:** Nye vannrør føres inn via gang og bad, kasses inn under taket (ca. 20x20 cm), og tilpasses interiøret.
- **Utvendig:** Graving fra husvegg ved nr. 33, via gangbane foran 34–36, til grøntareal ved nr. 40. Kummer etableres for avgrening.
- **Bygningsmessig:** Kjerneboring, innkassing, sparkling, maling, flislegging, rengjøring og bortkjøring av avfall.
- **Elektrisk:** Tilkobling av sirkulasjonspumpe.
- **Fremdrift:** Estimert byggetid 8–10 uker, med 5–6 arbeidsdager per leilighet. Anbefalt periode: april–oktober.

Kostnadsoversikt

Se vedlegg

Prosjekt etablering av søppelbrønner

Bakgrunn

Sameiet er tilknyttet Skøyen Vest Søppelsug (SVS), som har vært ute av drift over lengre tid. Tidligere vedtak har konkludert med at sameiet ikke skal støtte en kostbar reparasjon av SVS-anlegget grunnet usikkerhet rundt kostnadsbildet.

Styret har derfor vurdert etablering av egne søppelbrønner som en fremtidsrettet og bærekraftig løsning. Oslo kommune stiller krav til kildesortering, og det er behov for å etablere åtte brønner.

Prosess og vurderinger

- Fem selskaper ble invitert til befaring i mai 2025.
- To tilbud mottatt innen fristen: Selvaag Prosjekt og EnviroPac.
- Styret vurderer EnviroPac som det beste og mest forutsigbare alternativet.

EnviroPac tilbyr:

- Totalentreprise med fast pris (med enkelte forbehold)
- Relevant erfaring og god kjennskap til området
- Oppfyller alle krav stilt av styret

Kostnadsoverslag

Total kostnad for etablering av søppelbrønner er estimert til **kr 2 000 000 inkl. mva**.

Valg av finansieringsmodell

Styret har vurdert to alternativer for finansiering:

1. **Låneopptak** – med rente på 6,45 %, gir høyere kostnader over tid for seksjonseiere.
2. **Kapitalinnkreving** – direkte innbetaling fra seksjonseierne.

Styret anbefaler kapitalinnkreving som mest rettferdig, da flere seksjonseiere allerede har innbetalt sin andel av fellesgjelden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at prosjektene finansieres gjennom kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Kapitalinnkrevingen vil foregå med to innbetalinger, 1. mars og 1. juni 2026. Innbetalingen fordeles etter samme brøk som brukes for felleskostnadene. Det kreves inn kr. 7.000.000 fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak:	Årsmøtet vedtar at prosjektene finansieres gjennom kapitalinnkreving fra seksjonseierne. Kapitalinnkrevingen vil foregå med to innbetalinger, 1. mars og 1. juni 2026. Innbetalingen fordeles etter samme brøk som brukes for felleskostnadene. Det kreves inn kr. 7.000.000 fra seksjonseiere.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler at sameiet går til kapitalinnkreving for finansiering av prosjektene. Den enkelte seksjonseier får vesentlig lavere kostnader ved å eventuelt låne til innskuddet i egen bank. Dagens rente for lån i sameiet er 6,45 %.

Hans Haugerud as

Foretaksreg. NO 912 487 113 MVA
Telefon 23 08 41 41
Telefax 23 08 41 42
Mobiltlf. 90 91 90 90
E-post adresse post@hanshaugerud.no

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
POSTBOKS 8944 YOUNGSTORGET
0028 OSLO

Dato 28.10.25

BUDSJETTPRIS

Vareadresse
SKT34,35.36 OG 40
0181 Oslo

UTSKIFTING AV VANNLEDNINGER SKT 34,35,36 OG 40
Vi har gleden av å tilby arbeider som følger:

BESKRIVELSE	ANTAL	ENH	BELØP
RØRLEGGERARBEIDER	1,0	STK	1 125 000,00
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	1,0	STK	340 000,00
ELEKTRISKE ARBEIDER	1,0	STK	19 500,00
ENVIRO ENTR.	1,0	STK	1 515 600,00
SUM			3 000 100,00
MVA 25%			750 025,00
TOTALT INKL. MVA.			3 750 125,00

Bakgrunn/ historikk
Alle rørledninger til gjeldene adresser ligger i dag nedstøpt i gulvet og i grunnen fra garasje over til nummer 34 og videre til og fra nr 40.
Utførelsen er fra byggeår og levetiden er oversittet.
Ved en lekkasje på en av disse ledningene vil vannet til alle i 34,35,36 og 40 måtte stenges ut!
Det har over flere år vært sett på mulige løsninger for utskifting av disse rørene og Hans Haugerud AS har med hjelp av Integrert byggrådgivning AS fått kvalitetssikret den løsningen som nå foreslås.
Vi har hatt Enviro entreprenør med på laget for å utforme løsningen(eget vedlegg)
Løsningen er omfattende og vil berøre alle på de nevnte eiendommene, men det vil være mest inngripende for beboere i 1 et. i nr 34.35 og 36.Rørene som i dag ligger i gulvet vil komme inn i leiligheten i 1 et. fra gangen frem til rørsjakt på badet og vil kasses inn opp under taket, dette vil være en kasse på ca 20x20 cm som blir malt eller flislagt i farge som gangen/badet forøvrig.
Når det gjelder utvendige arbeider vil det bli gravd opp fra husveggen utenfor nr 33, videre i gangbanen foran 34,35 og 36 før det går videre inn i grønt arealet mellom 36 og 40 videre rundt nr 40 frem til kum mellom nr 40 og 39(kaldtvann)
Det legges ned kummer for avgrening til hver enkelt oppgang i veien foran.
Estimatet fra Enviro omfatter alle utvendige arbeider samt kjerneboring inn til hver enkelt oppgang og utbedring av gulv etter at rørene har kommet inn.
Øvrige bygningsmessige arbeider er beskrevet under.

Vannledninger
- Nye vannledninger fra garasje og inn via kummer til 34,35,36 og 40 i preisolerte kulvert rør på varmtvann og sirkulasjon og presiolert pe rør på kaldtvann, ny kaldtvannsledning fra kum utenfor nr 40 og tilbake til nr 34 via kummer. Fra kum og inn i respektive oppganger i presisolerte kulvert rør.
- Opplegg av Flowfit alupex rør fra gulv i respektive ganger og inn til hver enkelt rørsjakt, det avsettes stengeventiler i alle kummer samt utenfor hver enkelt leilighet(opplegg) det avsettes også reguleringsventil på vv.sirkulasjon i hver oppgang, disse innreguleres etter at anlegget er kjørt i gang
- Alle rør isoleres mot støy, kondens og varmeavgivelse
- Inntegning på kart og plantegning samt innsending av søknad til PBE

Sum rørleggerarbeider kr. 1 1250 000,- eks mva. (budsjettpris)

Bygningsmessige arbeider:
- Tildekkking av gangarealet og inn i de leiligheter som blir berørt
- Kjerneboring inn i hver enkelt leilighet (34,35,36)
- Hulltagning inn til bad og inn i rørsjakt
- Innkassing av rør i felles gang 34,35,36 og helt frem til bøttekott i nr 40
- Innkassing av rør i gang og på bad i leiligheter
- Sparkling og maling
- Flislegging (hver enkelt må komme med fabrikant på fliser)
- Rengjøring etter arbeider
- Bortkjøring av avfall

NB! Alle arbeidsområder må være tømt for løsøre av beboere før oppstart!

Sum bygningsmessige arbeider kr. 340 000,- eks mva. (Budsjettpris)

Elektriske arbeider:
Eventuelle tilkoblinger av pumpe for sirkulasjon

Sum elektriske arbeider kr.19.500,- eks mva.

Fremdrift:

Vil være litt avhengig av årstiden dette utføres, det er fullt mulig å gjøre dette i vinterhalvåret, men da er det selvfølgelig snøfall og ekstrem kulde som vil sette begrensninger.
Men det er nok mest fornuftig å utføre dette mellom medio april og oktober
Vi ser for oss en total byggetid på 8-10 uker.
Arbeid i hver enkelt leilighet vil være utført i løpet av 5-6 arbeidsdager, alle sanitærinstallasoner vil være i drift under byggeperioden, untatt ved omkobling fra gammelt til nytt.

Ikke medtatt i tilbudet:
- Gebyr fra kommunen i forbindelse med søknad til PBE tilkommer, dette faktureres direkte fra Oslo Kommune.

Vi håper dette er i samsvar med deres ønsker og at budsjettprisen er av interesse.

Med vennlig hilsen
HANS HAUGERUD AS

Steinar Johansen

Prosjektinformasjon

Estimert av Enviro Entreprenør AS
Org.nr 917 995 427

Tilbuds ID:	22137
Befaring:	4.September 2025
Vår referanse:	Sara Bakke
Oppdragsgiver:	Hans Haugerud AS
Lokasjon:	Skøyen Terrasse 35-36-40
Beskrivelse:	Omlegg av rørledninger

Beskrivelse av estimert arbeider

Teknisk vurdering – eksisterende rørføringer

Eksisterende situasjon
De aktuelle rørledningene er etablert under sålen på boligblokkene nr. 34–36 og nr. 40.

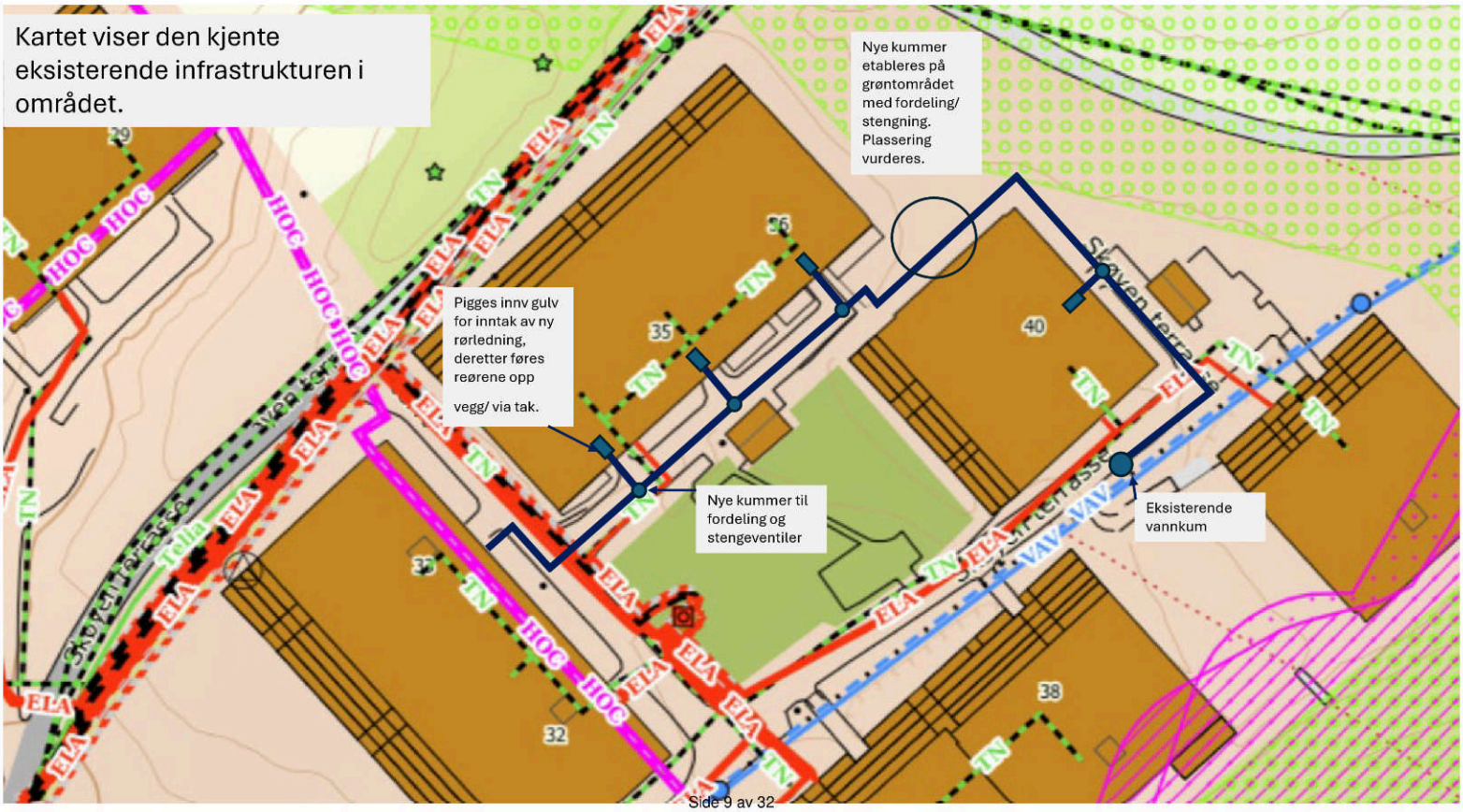
Varmeforsyning: Varmerørene har tilknytning fra boligblokk nr. 33 og føres under blokkene nr. 34–36 frem til en kum mellom blokkene nr. 34–36 og nr. 40. Herfra videreføres de under gulvkonstruksjonen i blokk nr. 40.

Kaldtvannsforsyning: Kaldtvannsledning er tilknyttet fra en kum ved gavlveggen utenfor blokk nr. 40. Ledningen føres inn under gulvet og frem til samme kum mellom blokkene nr. 34–36 og nr. 40. Derfra videre til blokkene 34 og 36.

Utfordringer ved dagens løsning
Rørføringen under bygningskonstruksjonen medfører betydelige drifts- og vedlikeholdsutfordringer:
Ved lekkasje må gulvkonstruksjon pigges opp for å etablere tilgang til rørstrekkene.
Under reparasjonsarbeid vil både varme- og vannforsyning måtte stenges over lengre tid ved lekkasje.
Det foreligger risiko for utvasking og setningsskader i massene under blokkene dersom en lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak
For å redusere driftsrisiko og sikre fremtidig tilgjengelighet, anbefales det å legge om eksisterende rørføringer til en ny trasé utenfor bygningskroppene. En slik løsning vil:

- Forenkle drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige utskiftninger.
- Minimere konsekvensene ved lekkasjer.
- Redusere behovet for inngrep i bygningsmassen.


Kartet viser den kjente eksisterende infrastrukturen i området.
Nye kummer etableres på grøntområdet med fordeling/ stengning. Plassering vurderes.
Pigges innv gulv for inntak av ny rørledning, deretter føres reørene opp
vegg/ via tak.
Nye kummer til fordeling og stengeventiler
Eksisterende vannkum
29
26
35
40
32
38
HOG
ELA
TN
VAV

Oppgitte mål er estimert ut fra inntegnet trase. Lengden av avvike.



Avvik i estimat vil kunne oppstå. Estimatet beskriver prosessene og en utførelse uten uforutsette hendelser.

Estimat Skøyen Terrasse- omlegg vann og varme

Tilbudsnr	22137
Adresse	Skøyen Terrasse

Postnr	Beskrivelse	Enhet	Antall		Pris		Sum
1	Kabelpåsivning	stk	3	kr	5 480	kr	16 440
2	Demontering terrasse bygg 33, klargjøring til graving	stk	1	kr	28 500		
3	Rigg	RS	1	kr	32 500	kr	32 500
4	HMS	RS	1	kr	35 000	kr	35 000
5	Oppgraving hovedledning	m	110	kr	2 800	kr	308 000
6	Oppgraving stikkledninger (inkl. event. Gangpassasjer)	stk	4	kr	22 300	kr	89 200
7	Pigging kjellergulv	stk	4	kr	18 240	kr	72 960
8	Montere kummer (ikke levering) 4 + div grønt	RS	1	kr	52 000	kr	52 000
9	Gjenfylling hovedledninger	m	110	kr	3 500	kr	385 000
10	Gjenfylling stikkledninger	stk	4	kr	25 500	kr	102 000
11	Istandsetting, jord og asfalt	RS	1	kr	230 000	kr	230 000
12	Remontering terrasse bygg 33	RS	1	kr	52 500	kr	52 500
13	Støp, flislegging med tilhørende innvendig	stk	4	kr	35 000	kr	140 000
						kr	-
						kr	-
						kr	-
Totalt eks.mva						kr	1 515 600
Mva. 25%						kr	378 900
Totalt ink. mva						**kr**	**1 894 500**

Timepriser

I tillegg vil det kunne tilkomme bruk av LFS (leder for sikkerhet) ved blottlegging av strømførende kabler.

Ytterligere uforutsette grunnforhold bør tas høyde for, og estimatet som gitt er kun en veiledning I pris.

PRISLISTE ENTREPRENØRAVDELING 2025

Varenavn	Benevning	Veil. pris	Notat
Rigg og drift	stk	Kr. 5650,-	
Prosjektleder	time	Kr. 1020,	
Grunnarbeider – Hverdager 0700-1700	time	Kr. 855,-	Ordinær arbeidstid
Grunnarbeider – 40%	time	Kr. 520,-	Tillegg, hverdager 1900-2100
Grunnarbeider – 100%	time	Kr. 710,-	Tillegg, hverdager 2100-0700
Maskintimer 1-7.9 tonn	time	Kr. 1270,-	Inkl. fører.
Maskintimer 8-16 tonn	Time	Kr. 1460,-	Inkl. fører
Lastebil	time	Kr. 1480,-	Inkl. fører
Beltedumper	time	Kr. 1150,-	Inkl. fører
Servicebil	dag	Kr. 900,-	Inkl. fører
Sperremateriell dag	Dag	Kr. 1530,-	Inntil 6 gjerder, pr. dag
Vibroplate 80 kg	dag	Kr. 1020,	Inntil 1 dag.
Vibroplate 400 kg	dag	Kr. 1220,-	Inntil 1 dag.
Hoppetusse	dag	Kr. 1697,-	Inntil 1 dag.
Frakt av varer/utstyr	stk	Kr. 1200,-	Tyngre/mindre anleggsutstyr
Maskintransport	stk	Kr. 6300,-	Tur/retur
Flakleie	dag	Kr. 7000,-	1stk
Kabelpåvisning	stk	Kr. 5480,-	Pr. Adresse

Alle priser eks mva. Prisliste er gjeldende fra 01.01.2025.
Bompassering vil bli belastet med tillegg pr. passering etter gjeldende satser.
Alle innkjøp med tilhørende faktureres med 15% påslag.

SELVAAG
PROSJEKT

SAMSPILLSAVTALE

i prosjekt: Skøyen Terrasse BS. Avfallsanlegg

1 PARTENE

Denne samspillsavtalen ("**Avtalen**") er inngått 28.05.2025 mellom:

Skøyen Terrasse Boligsameiet

Org.nr.: 979 118 279

Adresse: Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

("**Oppdragsgiver**")

og

Selvaag Prosjekt AS

Org.nr.: 994 533 207

Adresse: Maridalsveien 323, 0881 Oslo

("**Totalentreprenør**")

Oppdragsgiver og Totalentreprenør er i det følgende også samlet benevnt («**Partene**»).

Doc. 6070597.1

2 FORMÅL OG SAMSPILL

Denne Avtalen utfyller og konkretiserer Partenes mål, rettigheter og forpliktelser i prosjektet.

Prosjektet skal gjennomføres som samspillsentreprise. Partene forplikter seg med dette til åpent, ærlig og tillitsfullt samarbeid. Samarbeidet mellom Partene skal videre kjennetegnes ved at:

- Prosjektet gis høy prioritet slik at det avsettes tilstrekkelig tid og ressurser fra Partene
- Det defineres felles mål og avklares gjensidige forventninger til Prosjektet
- Målsetningene og forventninger følges opp underveis i Prosjektet
- Det er god og rettidig kommunikasjon mellom Partene

3 PROSJEKTET

Prosjektet består i korthet av følgende:

Etablering av nedgravd avfallsanlegg for Skøyen Terrasse Boligsameiet

Prosjektet gjennomføres i 2 faser:

1) Forprosjektet
2) Utførelsesfasen

I tillegg vil Totalentreprenøren følge opp leverandør- og underentreprenørenes forpliktelser i den etterfølgende reklamasjonsperioden.

4 FASE 1 - FORPROSJEKTET

Forprosjektet skal inneholde følgende leveranser:

- Utarbeide forslag til lokasjon for etablering av nedgravd søppelanlegg
- Utarbeide konkurranse underlag med mengdeskjema
- Gjennomføre anbudsbefaring med minimum tre tilbydere
- Utarbeide innstilling av entreprenør med fullverdig budsjett til styremøte i august
- Delta på styremøte/generalforsamling for presentasjon av prosjektet

For forprosjektet gjelder de bestemmelser som fremgår av standardkontrakten NS 8402:2010 (Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid), med de avvik som fremgår av dette avtaledokumentet.

Forprosjektet starter ved signering av denne Avtalen, og avsluttes innen august 2025. Fristen er ikke dagmulktbelagt, og oversittelse gir ikke grunnlag for krav på dagmulkt eller erstatning.

Partene plikter å samarbeide om å fremskaffe nødvendig informasjon om krav til leveransen. Oppdragsgiver plikter å delta på nødvendige møter, bidra til nødvendige avklaringer og godkjenne prosjektforutsetninger. Oppdragsgiver har også opplysningsplikt om eventuelle tidligere skader på kontraktsgjenstanden, relevante tilsynsrapporter eller relevante forsikringssaker.

Partene kan avtale at Totalentreprenøren kan engasjere eksterne arkitekter og konsulenter for deltakelse i prosjekteringen.

Forprosjektet skal avsluttes med beslutning om gjennomføring av fase 2. Beslutningen meddeles fra Oppdragsgiver til Totalentreprenøren.

5 OVERGANG FRA FASE 1 til 2 – BESLUTNINGSMØTE

Ved beslutning om gjennomføring av fase 2 skal Partene avholde et møte («beslutningsmøtet»).

Formålet med beslutningsmøtet er at Partene skal enes om forutsetningene for gjennomføringen av fase 2. Dette innebærer at Partene blant annet skal:

- avtale nødvendige tiltak og rammene for oppdraget i fase 2
- i fellesskap godkjenne utarbeidet prosjekteringsunderlag
- avtale prinsipper for sikkerhetsstillelse i fase 2
- avtale økonomiske rammebetingelser og faktureringsregler
- i fellesskap godkjenne overordnet fremdriftsplan og rapporteringsrutiner
- sørge for at Partene har nødvendige fullmakter

Det skal føres referat fra møtet. Dokumenter som Partene er enige om at skal gjelde for gjennomføringen av fase 2 (eksempelvis tilbud fra totalentreprenør, prosjekteringsgrunnlag, forutsetninger mv.) gjelder som en del av Avtalen og vedlegges referatet.

Møtereferatet skal signeres av Partenes representanter. Oppdragsgiver plikter å sørge for tilstrekkelig beslutningsmyndighet.

6 FASE 2 – UTFØRELSEN

Utførelsesfasen starter umiddelbart etter at Partene har avholdt beslutningsmøtet.

For utførelsesfasen gjelder de bestemmelser som fremgår av standardkontrakten NS 8407:2011 (alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser), med de avvik som fremgår av dette avtaledokumentet og vedlegg 1.

Den nærmere beskrivelsen av Partenes rettigheter og forpliktelser i utførelsesfasen fremgår av vedlegg 1.

7 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter foreligger ved inngåelsen av denne avtalen og skal betraktes som en del av avtalen.

1) Dette avtaledokumentet
2) Bestemmelser knyttet til utførelsesfasen (vedlegg 1)
3) Totalentreprenørens timepriser (vedlegg 2)

De dokumentene som inngår i Avtalen, utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, løses motstrid ved at dokumentene gis prioritet i ovenstående rekkefølge.

Partene vil utarbeide ytterligere dokumenter i fase 1 som skal inntas som avtaledokumenter. Hvilke dokumenter dette gjelder skal fremgå av referat fra beslutningsmøtet. Med mindre annet fremgår av referat fra beslutningsmøtet skal referatet med vedlegg ha prioritet etter punkt 2 ovenfor (bestemmelser knyttet til utførelsesfasen vedlegg 1).

8 VEDERLAG OG FAKTURERING

8.1 Åpen bok

Partene skal gjennomføre prosjektet etter prinsippet åpen bok. Dette innebærer blant annet at Oppdragsgiver skal ha direkte innsyn i prosjektets økonomi gjennom hele prosjektperioden.

8.2 Vederlag i fase 1 - forprosjektet

Forprosjektet gjennomføres til en fast pris på **NOK 20.000.**

Avtalte tilleggsleveranser- eller tjenester faktureres etter medgått tid, med påslag på 15 %.

Dersom ikke annet er avtalt skjer fakturering en gang i måneden, med 30 dagers betalingsfrist.

8.3 Vederlag i fase 2 – utførelsesfasen

Dersom ikke annet er avtalt gjennomføres utførelsesfasen etter medgått tid, i henhold til timeprisene vedlagt Avtalen.

Fakturering skal skje i henhold til avtale mellom partene i beslutningsmøtet. Dersom ikke annet avtales skjer fakturering en gang i måneden, med 30 dagers betalingsfrist.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

- Alle innkjøp og tjenester, samt kontraherte underentreprenører- og leverandører skal faktureres Oppdragsgiver med netto selvkost, tillagt 15 % påslag til Totalentreprenøren.

- Arbeid utført av eksterne arkitekter eller øvrige konsulenter skal faktureres Oppdragsgivere med påslag på 15 %.

- Prosjektledelse, byggeplassadministrasjon, prosjekteringsledelse, byggesaksrådgivning og øvrig rådgivning faktureres etter medgått tid. Kostnader til prosjektadministrasjon faktureres sammen med øvrige påløpte kostnader i prosjektet.

- Avtalens timepriser vil være gjenstand for regulering 1. juli hvert år. Regulering skjer i samsvar med årets lønnsjusteringer.

- Bestemmelsen i NS 8407 punkt 27.2.2 (innestående beløp) gjelder ikke.

9 RAPPORTERINGSRUTINER

Prosjektet skal ha god og sikker rapportering, både med hensyn til økonomi, SHA, fremdrift og avvik. Det skal foretas periodisk rapportering parallelt med fakturering, slik at rapporten er egnet til å understøtte og dokumentere fakturagrunnlaget.

Med mindre annet avtales rapporteres ikke kostnader knyttet til forprosjektet, herunder påløpt timeforbruk, som en del av utførelsesfasen.

10 SIKKERHETSSTILLELSE

Partene avtaler eventuell sikkerhetstillelse i beslutningsmøte. Dersom ikke annet avtales gjelder NS 8407 punkt 7 fra oppstart av fase 2.

Det stilles ikke sikkerhet i fase 1.

11 FORSIKRING

Partene skal tegne forsikring i henhold til gjeldende standardkontrakt for fasen av prosjektet. Forsikringsattest skal fremlegges for oppdragsgiver.

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER

I søknadspliktige prosjekter forutsettes at nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter foreligger før arealene tas i bruk. Der hvor totalentreprenør har ansvarsrett for utførte arbeider skal ikke oppdragsgiver iverksette nye søknadspliktige arbeider før ferdigattest foreligger.

Partene er enige om at samarbeidet under denne avtalen er eksklusivt og at totalentreprenøren skal gjennomføre alle fasene av prosjektet. Oppdragsgiver har ikke rett til å benytte prosjekteringsmateriale utarbeidet av totalentreprenøren som grunnlag for å kontrahere andre enn totalentreprenøren. Oppdragsgiver kan kun benytte prosjekteringsmaterialet i tråd med denne avtalen. Dersom oppdragsgiver i strid med denne bestemmelsen kontraherer en annen til å utføre arbeid som omfattes av denne avtalen har totalentreprenøren krav på erstatning for sin positive kontraktsinteresse for ikke-utførte arbeider.

13 PARTENES REPRESENTANTER

Partene har utnevnt en representant hver som representerer parten i alle saker i prosjektet og som har fullmakt til å treffe alle beslutninger tilknyttet avtalen.

Oppdragsgiver skal oppnevne minst to personer som oppdragsgivers representanter i prosjektet.

Oppdragsgivers representanter:

Navn/stilling: Geir Lindblad _____

E-post: geir.lindblad@gmail.com _____

Telefon: 908 30 415 _____

Totalentreprenørs representant:

Navn/stilling: Merete Kolstad Løberg

E-post: merete.loberg@selvaagprosjekt.no

Telefon: + 47 970 44 167

I forbindelse med beslutningsmøtet skal Totalentreprenør oppnevne en prosjektansvarlig og etablere et kompetent prosjekt-team for gjennomføring av prosjektet.

Partene kan kreve utskiftning av personell, dersom det foreligger saklig grunnlag for å kreve utskiftning.

14 UNDERSKRIFTER

Denne samspillsavtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato	Sted og dato
Styreleder i Skøyen Terrasse Bs. Geir Lindblad	Adm. Direktør Selvaag Prosjekt AS
Styremedlem i Skøyen Terrasse Bs	

Vedlegg 1

SÆRLIGE BESTEMMELSER FOR UTFØRELSESFASEN

1 Totalentreprenørens ytelser i utførelsesfasen

I fase 2 av prosjektet skal Totalentreprenøren, for det tilfellet at det ikke er levert under fase 1, blant annet sørge for:

- nødvendig detaljprosjektering
- utarbeidelse av nødvendige tilbudsforespørsler for innkjøp og tjenester til prosjektet
- at hovedytelser konkurranseutsettes med mindre annet avtales
- prosjekt- og byggeledelse
- avholde byggherremøter og skrive referat fra møtene
- utarbeidelse og oppfølging av fremdriftsplaner og beslutningsplaner
- evaluere og å gi sin innstilling av mottatte tilbud
- inngå kontrakter som sørger for tilfredsstillende sikkerhet og garantier fra leverandører og underentreprenører, herunder også reklamasjonsansvar og ansvar for vederlagsfri utbedring av feil og mangler
- utarbeide byggebudsjett etter at underentreprenører/leverandører er valgt
- løpende økonomisk oppfølging av Prosjektet
- SHA gjennom hele Prosjektet
- god og sikker gjennomføring av avtalte arbeider
- utarbeide relevant og komplett FDV-dokumentasjon, og sørge for at ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende utarbeider relevant FDV-dokumentasjon innenfor sine ansvarsområder
- søke brukstillatelse og ferdigattest, samt påse at dette mottas og overleveres til oppdragsgiver

2 Oppdragsgivers ytelser i utførelsesfasen

I fase 2 av prosjektet skal Oppdragsgiver blant annet å sørge for:

- nødvendig beslutningsmyndighet i byggherrekomite for å unngå forsinkelser i forhold til beslutningsplan og fremdriftsplan
- løpende og rettidig godkjennelse av fremdriftsplan og øvrige dokumenter som er av betydning for gjennomføringen av Prosjektet
- løpende utbetalinger i henhold til avtalt fakturering
- deltakelse på alle møter som Totalentreprenøren innkaller til
- hurtig behandling og tilbakemelding/godkjenning av Totalentreprenørens forespørsler
- at eventuelle endringer/tilvalg i prosjektet blir varslet i god tid, slik at forsinkelser i prosjektet unngås
- å bidra til en entydig spesifikasjon av leveransen, herunder krav til tekniske anlegg, FDV-dokumentasjon mm.
- deltakelse med kvalifisert driftspersonell ved befaring og opplæring av de bygningsmessige - og tekniske anlegg

3 Partenes felles ytelser i utførelsesfasen:

Med bakgrunn i konkurranseutsetting og tilbudsevaluering skal Partene i fellesskap velge underentreprenører/leverandører til prosjektet. Totalentreprenøren innkaller til nødvendige møter, og sørger for å skrive referat fra møtene.

4 Varsler og krav

Totalentreprenøren gis fullmakt til å på vegne av Oppdragsgiver akseptere varsel om endringer fra underleverandørene som anses «mindre». Med mindre annet avtales foreligger «mindre» endringer der en endring ikke har vesentlige økonomiske eller fremdriftsmessige konsekvenser. Dersom Totalentreprenøren aksepterer slike endringer, skal dette varsles Oppdragsgiver i etterkant.

Totalentreprenøren plikter å videresende varsel og krav fra underleverandørene til Oppdragsgiver innen rimelig tid. Oppdragsgiver må besvare varslene innen to arbeidsdager fra varselet mottas. Manglende eller forsinket svar gir Totalentreprenøren fullmakt til å treffe beslutning også for endringer som ikke anses mindre.

Alle varsel og krav kan sendes per e-post til Oppdragsgivers representant.

5 Testing og opplæring

NS 8407 punkt 36.1 erstattes av følgende:

I rimelig tid før overlevering skal Totalentreprenøren varsle om kontroll, innregulering og eventuell fullskalatesting av tekniske anlegg. Oppdragsgiver vil delta på dette dersom han ønsker det. Totalentreprenøren skal dokumentere gjennomføringen og resultatet, samt eventuelle aksjoner av testene. Partene kan avtale at Totalentreprenøren skal gjennomføre prøvedrift før eller etter overtakelse.

Totalentreprenøren skal sørge for at det gis opplæring i alle tekniske installasjoner før overlevering.

6 Prosjekterings- og FDV-dokumentasjon

NS 8407 punkt 36.2 erstattes av følgende:

Totalentreprenøren skal sørge for at FDV-dokumentasjon utarbeides av de ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende innenfor sine ansvarsområder.

Totalentreprenøren skal, i egenskap av ansvarlig søker (SØK), påse at nødvendig FDV-dokumentasjon forelegges innen tre uker etter overtakelse av arbeidene, og er ansvarlig for at dokumentasjonen er kontrollert og komplett. Totalentreprenøren er videre ansvarlig for at dokumentasjonen er samordnet og overlevert oppdragsgiver før ferdigattest. Oppdragsgiver skal kvittere for at dokumentasjonen er mottatt.

7 Overtakelse

NS 8407 punkt 36.3 og 37 gjelder med følgende presiseringer:

Totalentreprenøren skal innen rimelig tid (normalt to uker) før ferdigstillelse innkalle Oppdragsgiver til overtakelsesbefaring. Før overtakelsesbefaring skal Totalentreprenøren ha sluttbefaring av egne

arbeider og opplyse Oppdragsgiver om hvilke arbeider som er utestående. På overtakelsesbefaring skal Partene i fellesskap befare kontraktsarbeidene.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesbefaring. Av protokollen skal alle mangler og utestående arbeider fremgå, og frister for utbedring av disse. Protokollen skal signeres av Partene.

Reklamasjonsfristen begynner å løpe ved signering av protokollen.

8 Forsinkelse

Partenes forsinkelse i utførelsesfasen reguleres av NS 8407. Oppdragsgiver kan kreve dagmulkt eller erstatning for de tilfeller Totalentreprenøren har et tilsvarende berettiget krav mot sine underentreprenører- eller leverandører.

9 Sluttoppgjør

Totalentreprenøren skal sende Oppdragsgiver en sluttoppstilling med sluttfaktura innen to måneder etter overtakelse. Det vises til NS 8407 punkt 39 som gjelder for gjennomføring av sluttoppgjøret.

10 Reklamasjonsperioden

Totalentreprenøren følger opp underleverandørenes forpliktelser gjennom hele reklamasjonsperioden. Totalentreprenøren kan ikke fakturere for medgått tid for arbeid knyttet til mangler og reklamasjonsarbeider, men har krav på dekning av sine kostnader i forbindelse med utlevering av prosjekterings-materialet og eventuelt tidligere gjennomført opplæring eller overlevert FDV-dokumentasjon.

Oppdragsgiver plikter i reklamasjonsperioden å varsle Totalentreprenøren om feil og mangler uten ugrunnet opphold. For øvrig gjelder NS 8407 punkt 42.

Vedlegg 2

TIMEPRISER

SELVAAG
PROSJEKT

Standard prisliste **Gjeldende frem til 30.06.2025**

Beskrivelse	Timepriser
Byggeleder	kr 1 240
Prosjektcontroller	kr 1 350
Prosjektleder senior	kr 1 500
Prosjektingeniør	kr 1 200
Prosjektleder	kr 1 430
Prosjektsjef	kr 1 600

EnviroPac referanseliste totalentrepriser i Oslo og omegn



- Norges Hindu Kultursenter, Oslo 2025
  3 stk. SULO Iceberg Max 3
- Nordgarn Borettslag, Skedsmokorset 2025
  4 stk. Molok Classic
- Brekke borettslag Oslo 2024
  6 stk SULO Iceberg Max 3



- Sameiet Nordre Skrenten 4 2023
  5 stk SULO Iceberg Max 3
- Kurland brl, Oslo 2023
  16 stk. SULO Iceberg Max 1
- Haugenlia, Heggedal 2023
  6 stk. SULO Iceberg Max 3



- Anker Studentboliger, Oslo 2023
  20 stk. SULO Iceberg Max 3
- Vevelstadlia borettslag, Langhus 2023
  4 stk. SULO Iceberg Max 1
- Kongelig Norsk Seilforening, Oslo 2022
  4 stk. SULO Iceberg Max 3
- Eika-Tre, Eiksmarka, Bærum 2022
  5 stk. SULO Iceberg Max 3
- Trondheimsveien 153-163, Oslo 2022
  4 stk. SULO Iceberg Max 3



- Voksenhagen, Oslo 2022
  4 stk. SULO Iceberg Max 3
- Fururabben 19-21, Østerås 2022
  5 stk. SULO Iceberg Max 1
- Jens Bjelges gt. 82, Oslo 2022
  5 stk. SULO Iceberg Max 3

- Haugerudhagan brl, Oslo 2021
  9 stk. SULO Iceberg Max 3



- Snippen sameie, Oslo 2021
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Sollia borettslag, Ås 2021
  3 stk Below

- Diakonhjemmet, Oslo, 2021
  6 stk. SULO Iceberg Max 3

- Ulven borettslag, Oslo, 2021
  24 stk. SULO Iceberg Max 3



- Hammerstads gate 21, Oslo, 2021
  3 stk SULO Iceberg, 14 stk. elbilladere mm.

- Søndre Langerud tomteselskap, Oslo, 2021
  7 stk. SULO Iceberg Max 3



- Sameiet Kongstun II, Oslo, 2020/21
  7 stk. SULO Max 1 og stor bakgård/tun

- Jordstjerne og Solbakken sameie, Oslo, 2021
  4 stk SULO Iceberg Max 3

- Torjusbakken 19, Oslo, 2020
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Jesperud boligsameie Stovner, 2020
  16 stk SULO Iceberg Max 3



- Tokerudåsen boligsameie Stovner, 2020
  9 stk SULO Iceberg Max 3

- Casinetto borettslag Skøyen, 2020/21
  16 stk SULO Iceberg Max 3

- Rustadfaret tomteselskap Skullerud, 2020
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Nedre Stovner borettslag, 2020
  10 stk SULO Iceberg Max 3

- Nedre Prinsdalsbråten boligsameie Prinsdal, 2020
  5 stk SULO Iceberg Max 3



- Bydel St. Hanshaugen Stensparken og Marienlystparken 2020,
  3 stk SULO Iceberg Max 3

- Sameiet Maridalsveien 59 Sagene, 2020
  3 stk SULO Iceberg Max 3

- Lerdalsgrenda borettslag Prinsdal, 2020
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Øvre Prinsdalsbråten boligsameie Prinsdal, 2019
  10 stk SULO Iceberg Max 3



- Ammerudlia borettslag Ammerud, 2019
  48 stk SULO Iceberg Max 3

- Bakkegården Nesoddtangen, 2019
  3 stk SULO Iceberg Max 3

- Nadderud Boligsameie Bærum 2019
  8 stk SULO Iceberg Max 3



- Hoffsparken boligsameie Skøyen, 2018
  5 stk SULO Iceberg Max 3

- Sagenehjemmet Sagene, 2018
  5 stk SULO Iceberg Max 3

- Sameiet Jacob Aallsgate 5 Majorstuen, 2018
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Bekkasinen brettslag Bøler 2018,
  5 stk SULO Iceberg Max 3



- Sameiet Hamang gård Sandvika 2018
  7 stk SULO Iceberg Max 3

- Jongskollen Boligsameie IV Sandvika, 2018
  4 stk SULO Iceberg Max 3

- Sameiet Håvaldsvei 5/7 Lambertseter, 2018
  2 stk SULO Iceberg Max 3

- Smestaddammen borettslag Smestad, 2018
  5 stk SULO Iceberg Max 3

- Universitetet i Oslo Chateu Neuf Majorstuen 2018
  3 stk SULO Iceberg Max 3

- Hølandsgata 1 AS Kampen, 2018
  4 stk SULO Iceberg

- Fürstveien boligsameie Snarøya, 2018
  4 stk SULO Iceberg

- Grensen borettslag Holmlia, 2017
  14 stk SULO Iceberg



- Bjerkedalen borettslag Vollebekk, 2017
  14 stk SULO Iceberg

- Hamangbakken Boligsameie Sandvika 2017
  10 stk SULO Iceberg

- Hamanglia boligsameie Sandvika, 2017
  7 stk SULO Iceberg



- Boligsameiet Hamang Terrassehus Sandvika, 2017
  7 stk SULO Iceberg

- Dønskijordet Huseierforening Dønski, 2017
  4 stk SULO Iceberg

- Vestli Huseierforening Rykkinn, 2017
  12 stk SULO Iceberg



- Tonsenhagen 10 sameie Tonsenhagen, 2017
  4 stk SULO Iceberg

- Ovenbakken 27/31 borettslag Østerås, 2017
  8 stk SULO Iceberg



- Høvikkollen Boligsameie Høvik, 2017
  5 stk SULO Iceberg

- Sørjordet Huseierforening Rykkinn, 2017
  4 stk SULO Iceberg

- Wøyen Torg Borettslag Vøyenenga, 2017
  10 stk SULO Iceberg

- Storm Property AS Nedregate 5 Grünerløkka, 2017
  3 stk SULO Iceberg



- Norsk Gjenvinning AS Hamar Stasjon Hamar 2017
  2 stk SULO Iceberg

- Universitetet I Oslo Historisk Museum Tullinløkka 2016
  5 stk SULO Iceberg

- Fürstlia interesselag Snarøya 2016
  4 stk SULO Iceberg

- Eiksbygg boligsameie Eiksmarka, 2016
  5 stk SULO Iceberg

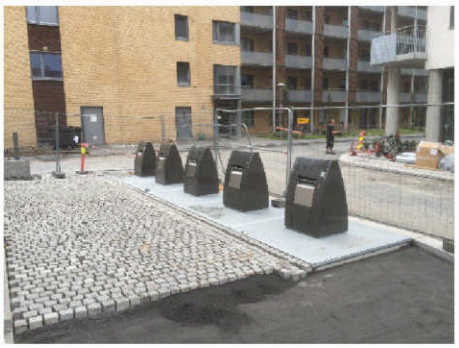
- Bertramjordet borettslag Holmlia, 2016
  10 stk SULO Iceberg



- Borettslaget Torshov kv II Torshov, 2016
  4 stk SULO Iceberg

- Sameiet Lunden 19-21 Vollebekk, 2016
  2 stk SULO Iceberg

- Granly boligsameie Ski, 2016
  9 stk SULO Iceberg

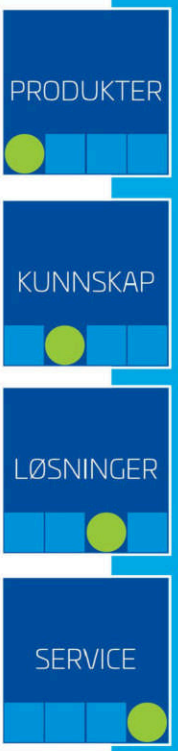


- Sloratoppen huseierforening Langhus, 2016
  5 stk SULO Iceberg



SKØYEN TERRASSE

Helt nedgravde avfallscontainere



Christopher A. Christensen

04.06.2025

EnviroPac AS • Kakkelovnskroken 1, Postboks 128 Kalbakken, N-0902 Oslo • Tel. +47 400 06 130 • Fax +47 22 70 00
info@enviropac.no • www.enviropac.no • NO 976 714 482 MVA

04.06.2025

Skøyen Terrasse
v/ Geir Lindblad

Pristilbud på leveranse av nedgravde avfallscontainere til Skøyen Terrasse, Oslo.

Hei og takk for forespørselen!

Pristilbud helt nedgravde avfallscontainere SULO Iceberg Max 3

Sulo Iceberg Max 3	Enhet	Enhetspriser	Antall	Salgspris
SULO 5/5m³ UGS	Rest & papp/papir	67 500	6	405 000
SULO 5/3m³ UGS	Matavfall	69 000	1	69 000
SULO 5/3m³ UGS - Glass	Glass/metall	72 500	1	72 500
Sulo Iceberg Max 3 innkasthus 60L	Rest & Mat	33 500	4	134 000
Sulo Iceberg Max 3 innkasthus Slisse	Papp/papir	28 500	3	85 500
Sulo Iceberg Max 3 innkasthus Glass	Glass/metall	28 500	1	28 500
Transport/Lossing/Plassering med kran	Timer	2 350	16	37 600
Montering og klargjøring av innkasthus	RS	2 500	8	20 000
Rigg og drift - maskiner og utstyr	RS	7 500	1	7 500
*Estimerte kostnader grunnarbeider	RS	32 500	8	260 000
Støttemur forelengelse 30x30cm granitt	m²	6 125	7	42 875
Gjerde på støttemur - regningsarbeid				
Kantstein granitt 10x25cm	LM	1 375	50	68 750
Uttrauing og oppkulting vendehammer	m²	815	120	97 800
Sanering asfalt	RS	16 500	1	16 500
Skjæring av asfalt	LM	190	60	11 400
Asfaltering Rigg	RS	15 000	1	15 000
Asfalt 6 cm	m²	365	40	14 600
Asfalt 8 cm	m²	490	200	98 000
Prosjektering av standplass	RS	35 000	1	35 000
Prosjektledelse	RS	20 000	1	20 000
Sum eks. mva				**1 539 525**
Mva				384 881
Sum inkl. mva				**1 924 406**



Betongelement



Sikkerhetsløsning



Innercontainer



Max 3

SULO Iceberg Max 3

Yttercontainer i betong:
5m³ (1725x1725x2935mm)

Innercontainer i metall (galvanisert):
3m³ (matavfall)
3m³ (glass/metall) med støyisolering
5m³ (restavfall og papp/papir) med bunntømming

Topp-plate i stål med anti-skli mønster
Sikkerhetssystem med 2 klaffer

Innkasthus:
Standard farge: RAL 7021 Black Grey (annen valgfri RAL farge, kr. 750,- pr. innkasthus)
2-krok løfte/tømmesystem
Serviceluke, med mulighet for tilgang til å deponere større mengde avfall
Fraksjonsmerker

Innkast Max 3:
Skuff 60 liter for restavfall, matavfall og plastemballasje
Slisse 150x400mm papp og papir
Mansjett Ø20cm for glass/metall med støydemping

Aktuelle tilvalgsalternativer SULO Iceberg Max 3

Adgangskontroll – Nøkkelsylinder kr. 3 250,- pr. stk.
Adgangskontroll – Klargjort for nøkkelsylinder kr. 750,- pr. stk.
Adgangskontroll – Elektronisk kr. 18 500,- pr. stk.
Adgangskontroll – Klargjort for elektronikk kr. 3 850,- pr. stk.

Annen valgfri RAL farge på innkasthus, pristillegg kr. 750,- pr. stk.
Anti-graffiti voks på innkasthus, pristillegg kr. 1 250,- pr. stk.

Serviceavtale (årlig vask og vedlikehold), fra kr. 3 550,- pr. år

*Grunnarbeider

Post «Rigg og drift» inkluderer maskintranport, tilkjøring og leie av nødvendig sikringsutstyr, nødvendige forsikringer og asfaltrigg.

Pris grunnarbeider nedgraving av 8 stk. Iceberg samlet på én standplass inkluderer bortkjøring av løsmasser, håndtering av og endelig plassering av containerne, tilførsel av drenende masser inntil containernes nedgravde del, samt toppdekke på berørte områder av grus eller plenjord.

Pris grunnarbeider inkluderer ikke kabelpåvisning, merkostnad v/evt. flytting av rør, kabler og lysmaster, samt merkostnad v/evt. pigging eller sprengning av fjell, herunder rystelsesmåling og tilleggsforsikring.
Pris grunnarbeider inkluderer ikke evt. gravesøknad, skiltplan eller leie av offentlig gategrunn.
Det er ikke medregnet evt. tiltak for å sikre containerne mot oppdrift hvis høy grunnvannstand.
Det er ikke medregnet merkostnad for analyse, transport og deponering av evt. forurensende masser.
Det er ikke medberegnet istandsettelse rundt containerne med kantstein eller støttemur dersom ikke annet er opplyst.

Tilleggskostnader som kan forekomme ved graving:

Tilleggsarbeider	Enhet	Enhetspriser
Fjell		
Rigg sprenging	Pr. rigg	9 000
Sprenging pr. dag inkl. hjelpemann	Pr. dag	35 000
Pigging	Pr. time	1 350
Sømboring	Pr. time	2 400
Rystelsesmåler	Fra kr.	7 500
Tilleggsforsikring	Fra kr.	15 000
Avsluting/mur/gjerde		
Trapping av containere m/kantstein	Pr. høyde	12 500
Støttemur granitt 30x30cm	m^2	6 125
Kantstein granitt 10x25cm	LM	1 375
Smågate stein granitt 10x10cm	m^2	1 850
Gjerde	LM (fra kr.)	1 450
Annet		
Elektrogrøft	LM	1 150
Manuelt tilleggsarbeid	Pr. time	650
Maskinelt tilleggsarbeid	Pr. time	975

Ved evt. sprenging nærmere enn 5 meter fra bygning påløper merkostnad for rystelsesmåling og evt. etablering av tilleggsforsikring

Ved kabler eller annen hindring som krever elektriker ønskes det lokal elektriker med kjennskap til eksisterende anlegg benyttes

Prosjektering

Pris prosjektering av standplass for nedgravde avfallscontainere inkluderer utarbeidelse og innsendelse av nødvendige søknader og innhenting av nødvendige godkjennelser.

Pris prosjektering inkluderer ikke direkte utlegg, arkitekttegninger, eller offentlige saksbehandlingsgebyrer.

Prosjektledelse

Prosjektleder hos EnviroPac er deres og kontaktpunkt gjennom leveransen.

Prosjektlederen bistår med koordinering av leveransen med våre entreprenører og leverandører frem til overlevering av anlegget i ferdigstilt og driftsklar stand.

Avtalegrunnlag

Kontrakt etter NS 8407 alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

Utdrag salgsbetingelser

Priser	: eks. MVA dersom ikke annet er angitt
Tilbudets gyldighet	: 30 dager fra dato
Prisendring	: Forbehold om prisjustering ved endring av priser fra leverandører, råvarepriser, frakt, forsikringskostnader, toll og andre avgifter, samt valutaendring Euro > 5% regnet fra tilbudets dato til leveringstidspunktet.
Lagerleie:	: Dersom kjøper ikke kan motta leveransen på avtalt tidspunkt påløper lagerleie for ivaretagelse av produktene frem til levering.
Bet. Betingelser	: 30 dager fra fakturadato
Salgspant	: EnviroPac AS har salgspant i varene inntil fullt oppgjør
Fullstendige salgsbetingelser	: Se www.enviropac.no

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere!

Mvh
For EnviroPac AS

Christopher A. Christensen
Nedgravde avfallscontainere
E-post: christopher@enviropac.no
Tlf.: 976 08 322

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skøyen Terrasse Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 18.11.2025 kl. 18:00 - Skøyen kirke

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2025

Skøyen Terrasse Boligsameie

Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Skøyen Kirke

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie

Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Skøyen Kirke

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppfølging av årsmøte vedtak

5.2 Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111

5.3 Vedtekts gjennomgang

5.4 Etablering av avfallshåndtering i Skøyen Terrasse Boligsameie

5.5 Forslag om installasjon av vannmåler/vannmåler for varmtvann i sameiet. Innmeldt av Øystein Eikeseth

5.6 Installere varmtvannsmålere i leilighetene og fakturere etter forbruk. Innmeldt av Øystein Eikeseth.

5.7 Informasjonsformidling "Bonabo" og Facebook, innmeldt av Fred Andreas Wister

5.8 Søknad om å utvide området for markterrasse for Skøyen Terrasse 33, innmeldt av Sigrun Hope og Trond

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår at det avsettes kr. 220.000 til styrehonorar for 2024-2025. Styret fordeler honoraret selv.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 220.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret foreslår at det avsettes kr. 220.000 til honorar i årets budsjett.

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av årsmøte vedtak

Styret har kontaktet Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og Statens kartverk for å undersøke årsaken til at alle seksjonseiere står oppført med 1/114 eierandel. Ifølge Oslo kommune må sameiet reseksjoneres og tinglyses på nytt for at eierbrøk tilsvarende leiligheters størrelse skal vises i grunnboken. Kostnadene for reseksjonering og tinglysning har ikke kommunen svart styret på, tross flere henvendelser fra oss.

Styret er av den oppfatning at dagens praksis med fordeling av felleskostnader etter eierseksjonens størrelse er riktig, og har vært uendret siden opprettelsen av sameiet. Grunnboken har ikke vist korrekt fordelingsnøkkel for utregning av felleskostnadene. Styret mener opprinnelig seksjonering av sameiet i 1983 ikke samsvarer med vedtaket fra konstituerende sameiermøte samme år.

Styret foreslår at det gjennomføres reseksjonering av sameiet, slik at eierbrøk for hver leilighet blir samsvarende med fordelingsnøkkelen som har vært benyttet siden opprettelsen av sameiet, og dermed i henhold til konstituerende sameiermøte 23. august 1983: *"§16 Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på bruksenhetens areal"*

Forslag til vedtak:

- Styret søker om reseksjonering av sameiet i henhold til §16 fra konstituerende sameiermøte 23. august 1983. Fordelingsnøkkelen som er brukt siden opprettelsen av

sameiet legges til grunn for ny eierbrøk for hver boenhet.
- Blir kostnaden med å reseksjonere for høy, innkalles seksjonseiere til ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling:

- Styret søker om reseksjonering av sameiet i henhold til §16 fra konstituerende sameiermøte 23. august 1983. Fordelingsnøkkelen som er brukt siden opprettelsen av sameiet legges til grunn for ny eierbrøk for hver boenhet.
- Blir kostnaden med å reseksjonere for høy, innkalles seksjonseiere til ekstraordinært årsmøte.

5.2 Sak innmeldt av Jarle Nilssen. Seksjon111

Jeg fremmet et forslag til vedtak til årsmøtet 2024 ang. sameiets praksis med hensyn til innkreving av fellesutgifter og sameiebrøken. Jeg mente det var feil å skrive noe i vedtektene og ikke følge opp i praksis. Styret mente det var greit. I stedet for å ta mitt forslag som et innspill for å få rettet opp i vedtektene, fikk de USBL til å komme med en vurdering og en konklusjon. Etter min mening er konklusjonen feil. USBL mener arealsbrøken ikke kan endres. Hvis arealsbrøken ikke kan endres, hvorfor ble den da tatt ut av vedtektene og erstattet med sameiebrøk?

I våre vedtekter står det at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken.

Det er kun en sameiebrøk. Den er definert i Eierseksjonsloven.;

1. Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Den angir hvor stor del av sameiet hver enkelt seksjonseier eier og siden vi alle har samme tinglyste sameiebrøk 1/114, eier vi alle like mye. Det betyr at dersom sameiet må saneres som for eksempel etter store skader påført av sprengninger i forbindelse med Fornebubanen, vil vi alle få like store erstatningsbeløp. Når fellesutgifter etter vanlig praksis blir fordelt etter sameiebrøken, er det fordi kostnadene skal dekke utgiftene med drift og vedlikehold i forhold til verdien av det som skal vedlikeholdes.

I eierseksjonsloven står det videre:

- 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Arealsbrøken som brukes av styret for innkreving av felleskostnader kan komme under denne paragrafen, men den brøken som brukes er ikke beskrevet noen steder, og den er ikke tinglyst. Den kan derfor endres med 2/3 flertall som vedtektsendring hvis årsmøtet bestemmer det.

Kostnadsbildet har forandret seg mye siden sameiet ble etablert. Oppgaver som før ble gjort på dugnad er nå satt bort til firmaer. Kommunale avgifter har økt mer enn andre utgifter og de benyttede arealsbrøkene gir ikke riktig fordeling av utgiftene for beboerne.

Mye av de kostnadene sameiet har er uavhengig av de enkelte seksjonsarealene: Vaktmester, Hagearbeid, Trappevask, Styrekostnader, Forretningsførerkostnader, Kommunale avgifter/renovasjon, Noen andre felleskostnader.

Disse kostnadene tilsvarer nesten 50% av sameiets årlige kostnader og burde blitt fordelt likt mellom seksjonene. Fordeler man dagens kostnader etter styrets brøk, dekker de minste seksjonenes bidrag knapt sin del av disse kostnadene, og noen betaler 2,5 ganger mer enn andre for disse tjenestene. For å kompensere for dette, har et sameie i nærheten av oss fordelt felleskostnadene 40% likt blant sameierne og 60% etter seksjonsareal.

Det er nå en ny standard for beregning av boligareal. Det bør derfor lages en ny beregning av arealsbrøken. Den må ta med fordel av areal av garasje og areal av hage. For informasjon til nye beboere og eiendomsmeglere bør det lages som et vedlegg til vedtektene, en egen oversikt over alle seksjonene med tilhørende seksjonsbrøker.

Jeg vil derfor fremme følgende forslag

Forslag til vedtak: Årsmøtet vil be om at vedtektene korrigeres og oppdateres. Arealsbrøkene må oppdateres til dagens standard. Vedtektene må endres slik at de gir riktig beskrivelse av hvilke regler som følges ved beregningen av fellesutgiftene for hver enkelt seksjon.

Som et vedlegg til vedtektene skal det ligge ved en oversikt over alle seksjonene som viser hver enkelt enhets seksjonsnr, oppgang, tilhørende selveierbrøk, arealsbrøk og antall garasjeplasser.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget til Jarle Nilssen.

Styret er av den oppfatning at felleskostnader skal fordeles etter den praksis som brukes pr. dags dato. Denne er uforandret siden sameiet ble etablert.

Styret mener også at en annen måte å fordele felleskostnader på vil bety at alle variabler må tas hensyn til og at det vil bli en svært krevende oppgave å finne riktige og rettferdige variabler.

5.3 Vedtekts gjennomgang

Det er behov for å samordne sameiets vedtekter med den praksisen som felleskostnadene fordeles etter og som har vært praksis siden STB ble etablert i 1983.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag.

Styrets innstilling: Årsmøtet i STB ber styret om å legge frem forslag til reviderte vedtekter på årsmøtet i 2026. Slik at vedtektene harmonerer med dagens og tidligere praksis til fordeling av felleskostnader i STB.

5.4 Etablering av avfallshåndtering i Skøyen Terrasse Boligsameie

Det er fortiden driftsstans i Sameiet Skøyen Vest Avfallsug (SVS). Avfallsløsningen for STB er utsatte containere fra Oslo kommune, dette er en midlertidig løsning. Sameieavtalen med SVS utløper 31.12.2026. Det er tidligere gjort årsmøte vedtak på at STB ikke vil bruke økonomiske midler for å få i gang dagens søppelsuganlegg, det er for stor usikkerhet knyttet til kostnader for å få anlegget i operativ drift.

Det bør planlegges for en permanent løsning for avfallshåndtering for STB. Styreleder har vært på befaring med en mulig leverandør av avfallsbrønner og sett på mulig plassering og løsning for STB. Naturlig sted å plassere avfallsbrønner er på øverste delen av gjesteparkeringen til STB.

En etablering av avfallsbrønner på gjesteparkeringen må sees på i sammenheng med en oppgradering av skråningen ved innkjøring til garasjen.

Forslag til vedtak:

- Årsmøtet ber styret legge frem forslag på etablering av avfallsbrønner på øverste del av gjesteparkeringen og oppgradering av arealet i skråningen ved innkjøring til garasjen. Forslaget skal inneholde detaljerte tegninger av løsning, kostnader og forslag på finansiering.
- Årsmøte eller et ekstraordinært årsmøte avgjør hvilke løsning som velges og hvordan prosjektet finansieres.

Styrets innstilling:

- Årsmøtet ber styret legge frem forslag på etablering av avfallsbrønner på øverste del av gjesteparkeringen og oppgradering av arealet i skråningen ved innkjøring til garasjen. Forslaget skal inneholde detaljerte tegninger av løsning, kostnader og forslag på finansiering.
- Årsmøte eller et ekstraordinært årsmøte avgjør hvilke løsning som velges og hvordan prosjektet finansieres.

5.5 Videoovervåkning utendørs i Skøyen Terrasse 30-40

Som et tiltak for å forebygge innbrudd i Sameiet Skøyen Terrasse ønsker styret å få årsmøtets tillatelse til å etablere videoovervåkning utendørs på vår område.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag.

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner styrets forslag om å etablere videoovervåkning utendørs i Skøyen Terrasse Boligsameie.

5.6 Forslag om installasjon av vannmåler for sameiet. Innmeldt av Øystein Eikeseth

Vann i Oslo blir etter hvert betydelig dyrere. Det er derfor naturlig å se på muligheten til både å redusere vannforbruket og muligheten til å redusere kostnadene for dette. Vedlagt oversendes to mulige forslag for en mer korrekt/reell måte for beboerne på Skøyen å bli belastet for sitt reelle vannforbruk. Erfaringer fra andre, sammenlignbare sameier viser god gevinst i å
installere målere og dermed bli belastet for sitt reelle vannforbruk.

Utgiftene til vann og avløp har steget betydelig de siste årene og økningene er varslet å fortsette. Dermed blir det potensielt mye å spare på å redusere mengden vann sameiet og den enkelte
seksjonseier blir fakturert for. Ved å endre til fakturering etter faktisk forbruk og ikke estimert forbruk som i dag, kan trolig sameiet som helhet bli fakturert for mindre

vannforbruk. Ved å
installere vannmåler i alle leilighetene vil også fordelingen av utgiftene til vann og avløp fordeles mer rettferdig, og den enkelte kan påvirke sine egne kostnader. Per i dag faktureres sameiet for vann og avløp basert på et stipulert forbruk. Det betyr at det er
boligens størrelse som avgjør hvor mye vannforbruk man betaler for. Siden også felleskostnadene er fordelt etter boligens størrelse, betyr det at hver enkelt seksjonseier betaler for forbruk basert på
leilighetens størrelse. I denne stipuleringen antar kommunen at forbruket er 1 300 l per år per kvadratmeter leilighet. Kommunen tilbyr også fakturering etter faktisk forbruk ved hjelp av vannmåler
for hele sameiet. Hvis sameiet så også monterer vannmåler i den enkelte leilighet, kan hver enkelt faktureres for sitt individuelle forbruk.

Det er god grunn til å tro at de fleste vil oppleve lavere kostnader ved fakturering etter forbruk. Kostnadene for vann og avløp har steget betydelig de siste årene og i 2025 koster 1 000 l kr 73. I
perioden fra 2021 til 2026 vil beløpet ha doblet seg. Dersom man har en leilighet på 100 kvadratmeter betyr dette en årlig kostnad på kr 9 490 som i år betales gjennom fellesutgiftene. I
gjennomsnitt bruker en person 40 000-60 000 l vann per år. Dersom man antar 2 beboere og 50 000 l forbruk per person, betyr det en årlig kostnad på kr 7 300 altså en reduksjon på 23%. Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også varmtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for fjern avlesning (se vedlegg).
Graden av lønnsomhet i et slikt tiltak vil naturligvis avhenge av vannforbruket, men inntrykket av sameiet er at det består av relativt mange store leiligheter med relativt få beboere i hver enhet. Dessuten også at mange er bortreist store deler av året og dermed har mye av vannforbruket sitt andre steder enn her. Innføring av vannmåler vil også kunne motivere den enkelte til å spare på vannet, men bør nok også sees som en mer rettferdig fordeling av kostnadene.
Det foreslås at sameiet først installerer vannmåler i alle leilighetene, deretter følger man med på forbruket i noen måneder før man tar stilling til om man ønsker å gå over til fakturering etter forbruk. Man kan med andre ord vente med å installere vannmåler på vanninntaket til sameiet. På denne måten vil man kunne se med stor grad av sikkerhet om dette lønner seg eller ikke. I verste fall, har man installert målerne til ingen nytte, høyst trolig har man gode muligheter for å spare vesentlige beløp for den enkelte.

Forslag til vedtak:	Sameiet installerer kaldtvannsmålere i alle leilighetene. Styret følger opp forbruket i 3-6 måneder for deretter å vurdere installasjon av vannmåler på vanninntaket til sameiet og gå over til fakturering etter faktisk forbruk (se vedlegg 1)
Styrets innstilling:	Styret støtter ikke forslaget slik det er beskrevet på grunn av usikkerhet knyttet til kostnader for å etablere målere til avlesning av forbruk av kaldtvann. Styret mener forslaget er godt, men er av den oppfatning at kostnader og mulige konsekvenser må utredes bedre før årsmøtet fatter en beslutning i denne saken.

5.7 Installere varmtvannsmålere i leilighetene og fakturere etter forbruk. Innmeldt av Øystein Eikeseth.

Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann (se vedlegg 2).

På samme måte som vi nå fakturerer for faktisk forbruk av oppvarming, foreslås det at man også måler og fakturer for faktisk forbruk av varmt vann. Dette vil være en mer rettferdig
kostnadsfordeling dessuten også motivere den enkelte beboer til å bruke mindre varmt vann.
Per i dag faktureres forbruk av varmt vann gjennom fellesutgiftene. Dermed er det størrelsen på leiligheten som avgjør andelen av utgiften ikke faktisk forbruk. Siden hver enkelt da i liten grad
påvirker sin egen utgift, kan man anta at forbruket er høyere enn nødvendig. De med størst leilighet eller de som dusjer minst ender opp med en uforholdsmessig stor andel av utgiftene til varmt vann.
Ved å installere en varmtvannsmåler i hver leilighet, kan kostandene fordeles etter faktisk forbruk.
Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også kaldtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for
fjernavlesning (se vedlegg)

Forslag til vedtak: Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget slik det er beskrevet på grunn av usikkerhet knyttet til kostnader for å etablere målere til avlesning av forbruk av kaldtvann.

Styret mener forslaget er godt, men er av den oppfatning at kostnader og mulige konsekvenser må utredes bedre før årsmøtet fatter en beslutning i denne saken.

5.8 Informasjonsformidling "Bonabo" og Facebook, innmeldt av Fred Andreas Wister

Styret bruker henvisning til "Bonabo" i stor utstrekning som eneste informasjonskilde.

Av erfaring fra andre sameier med "Bonabo" benyttes en funksjon hvor også innholdet i sin helhet oversendes per e-post til sameierne. Vi har sett denne funksjon også brukt ved sms i vårt eget sameie, men ikke som en hovedregel. Senest nå ved stenging av vannet.

"Bonabo" er en utmerket kilde som arkiv, men tungvint å forholde seg til ved løpende informasjon.

En enklere distribusjon vil også bidra til en mer åpen diskusjon sameierne imellom om store og små saker.

Facebook bør avsluttes som informasjonskilde. Vi er mange som ikke benytter dette sosiale medium.

Forslag til vedtak: Styret anmodes om å benytte e-post til å distribuere informasjon som legges inn på "Bonabo", og at denne fungerer som arkiv.

Facebook avvikles som informasjonskilde.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget slik det er beskrevet.

Seksjonseiere som har e-post adresse får i dag melding når det legges ut informasjon på Bonabo. Styret ønsker å kunne fortsette å benytte Facebook for korte beskjeder og info som ikke legges på Bonabo. STBs hjemmeside avvikles i løpet av 2025.

5.9

Søknad om å utvide området for markterrasse for Skøyen Terrasse 33, innmeldt av Sigrun Hope og Trond

Vi har en leilighet i 1. etasje som har en liten terrasse på nordsiden av bygget. Vi ser at de fleste leiligheter i 1. etasje har gjort plassen litt mer personlig der noen har hekk, noen har gjerde, og andre har en åpen platting. Foran vår markterrasse er det nå et hvitt gjerde, og mellom gjerdet og gangveien er det en bred hekk. På det bredeste er hekken mer enn 2 meter. Dette innebærer at
området ikke kan brukes av noen. Vi ønsker å disponere noe av det området der det nå er hekk, ved å utvide markterrassen med 1,5 meter. Det vil da fortsatt være god avstand til gangveien, som
sameiet disponerer felles som før. Vi ønsker ved utvidelsen å gjøre det fint ved å plante blomster og å få plass til en litt større sittegruppe.

Vi ønsker å utføre utvidelsen på tilsvarende måte som det ble søkt om fra Skøyen terrasse 35 i 2021. Der ble markterrassen utvidet cirka 1,5 meter, og plassen har tilsvarende rekkverk som resten av bygget og en liten port. Dette ser hyggelig ut og ble godkjent av årsmøtet i 2021.

Oppsummert så søker vi om godkjennelse fra årsmøtet til å disponere et utvidet område for vår
markterrasse tilsvarende 1.5 meter ut fra veggen på tilsvarende måte som ble godkjent i 2021.

Forslag til vedtak: Oppsummert så søker vi om godkjennelse fra årsmøtet til å disponere et utvidet område for vår markterrasse tilsvarende 1.5 meter ut fra veggen.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Begrunnelse er at styret ønsker å opprettholde dagens helhetsinntrykk langs gangveien.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Lindblad valgt for 2 år 2023

Styremedlem, Anita Rekdal for 2 år 2024

Styremedlem, Roger Andre Delsom for 2 år 2023

Varamedlem, Marit Svensgaard for 2 år 2023

Varamedlem, Richard Thorbjørnsen for 2 år 2024

Varamedlem, Anine Ragnif for 2 år 2024

6.1 Valg av leder

Forslag: Geir Lindblad for 2 år som styreleder

Forslag til vedtak: Forslag: Geir Lindblad

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag: Roger Delsom for 2 år som styremedlem

Forslag til vedtak: Forslag: Roger Delsom

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen legger frem forslag.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen legger frem forslag.

6.4 Valg av valgkomite

Årsmøte velger to seksjonseiere til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Årsmøte velger to seksjonseiere til valgkomiteen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 040 295	2 384 331
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	4 327 129	7 932 761
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 093 003	-8 224 672
Endringer i andre langsiktige poster	12 738	-52 124
B. Endring arbeidskapital	-1 753 136	-344 035
C. Arbeidskapital	287 160	2 040 295
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 481 903	2 647 010
Kortsiktiggjeld	-1 194 743	-606 715
C Arbeidskapital	287 160	2 040 295

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 374 703	9 503 981	9 563 288	10 347 867
Sum leieinntekt		10 374 703	9 503 981	9 563 288	10 347 867
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	30 260	2 670	0	0
Sum annen inntekt		30 260	2 670	0	0
Sum inntekt		10 404 963	9 506 651	9 563 288	10 347 867
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	31 020	31 020	28 000	31 020
Styrehonorar	4	220 000	220 000	220 000	220 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 537 630	1 829 459	1 965 000	1 920 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 002 913	1 152 158	1 371 257	1 356 250
Kommunale avgifter/renovasjon		1 344 645	1 018 483	1 511 000	1 728 470
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	94 243	5 473	6 200	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 073	40 422	27 600	30 100
Reparasjon og vedlikehold	8	4 549 771	1 743 197	2 905 000	1 216 850
Revisjonshonorar		10 601	10 125	9 630	9 880
Forretningsførerhonorar		177 773	168 665	176 018	184 700
Andre honorar	9	72 980	176 758	54 536	78 199
Kontorkostnad		1 945	11 640	11 001	9 819
TV/bredbånd		650 142	701 805	743 375	550 000
Kontingenter og gaver		0	3 742	1 000	1 000
Forsikringer		621 625	589 463	626 880	864 600
Andre kostnader	10	32 961	17 536	10 000	13 000
Sum kostnad		10 353 321	7 719 943	9 666 497	8 220 088
Driftsresultat før IN		51 642	1 786 708	-103 209	2 127 779
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		5 561 521	7 655 293	0	0
Driftsresultat etter IN		5 613 163	9 442 001	-103 209	2 127 779
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 478	78 186	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	1 649	1 302	0	0
Rentekostnad		1 332 161	1 588 728	1 343 729	1 101 148
Netto finansposter		1 286 034	1 509 240	1 343 729	1 101 148
Årsresultat		4 327 129	7 932 761	-1 446 938	1 026 631
Overført sameiekapital		4 327 129	7 932 761	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 327 129	7 932 761	0	0

Balanse 2024 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2, 11	215 684	228 422
Sum anleggsmidler		215 684	228 422
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 734	13 929
Kundefordringer		10 973	10 973
Andre kortsiktige fordringer		341 851	356 611
Forskuddsbetalte kostnader		283 418	297 504
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		826 928	1 967 994
Sum omløpsmidler		1 481 903	2 647 010
SUM EIENDELER		1 697 587	2 875 432

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 735 782	-20 062 911
Sum opptjent egenkapital		-15 735 782	-20 062 911
Sum egenkapital	12	-15 735 782	-20 062 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	16 022 941	22 103 206
Andel langsiktig gjeld i sameie	2	215 684	228 422
Sum langsiktig gjeld		16 238 625	22 331 628
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 676
Leverandørgjeld		216 200	196 404
Skyldig off. myndigheter		133 820	0
Påløpne renter		6 082	12 172
Annen kortsiktig gjeld		838 641	390 463
Sum kortsiktig gjeld		1 194 743	606 715
Sum gjeld		17 433 368	22 938 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 697 587	2 875 432

Sted:_____ Dato:_____

Geir Lindblad Styreleder	Anita Rekdal Styremedlem	Roger Andre Delsom Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 114 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 3, bnr. 476 i Oslo kommune. Eiertomt på 14 095 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP586974.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 790 896	6 369 849
3610 Sameieinnbetalinger	1 000 000	0
3618 Leietillegg strøm	86 162	88 035
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 341 164	1 569 366
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	508 050	828 300
3690 TV og Internett	648 432	648 432
Sum	10 374 703	9 503 981

Note 2 - Andeler i driftssameie

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug sameie.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	30 260	0
3999 Andre inntekter	0	2 670
Sum	30 260	2 670

Konto 3999 gjelder fakturering av portåpnere.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	31 020	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	220 000
Sum	251 020	251 020

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,00.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	572 454	701 468
6361 Fast renhold	224 195	218 043
6362 Skadedyrutryddelse	0	538
6364 Matteleie	72 023	62 350
6391 Snømåking/strøing/feiing	91 500	115 147
6392 Containerleie/tømming	41 024	43 617
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 716	10 994
Sum	1 002 913	1 152 158

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Domene/Wordpress	5 473	5 473
6490 Andre leiekostnader	88 770	0
Sum	94 243	5 473

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	12 685
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 979	7 531
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 094	5 636
6552 Driftsmateriell	0	14 569
Sum	5 073	40 422

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	2 403 951	1 031 288
6603 Vedlikehold elektro	58 083	52 778
6611 Vedlikehold heiser	205 171	157 169
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	312 747	318 045
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 688	28 638
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 850	3 369
6630 Egenandel forsikring	40 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	7 614
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	24 000	10 418
6648 Vedlikehold dører og porter	1 491 282	128 303
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	5 576
Sum	4 549 771	1 743 197

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	40 666	52 430
6730 Teknisk honorar	0	91 143
6740 IT-konsulenthjelp	919	613
6750 Vakthold	31 395	32 572
Sum	72 980	176 758

Konto 6714 inkluderer utsendelse av innkallinger til årsmøte, viderefakturering, varslel om felleskostnader, og IN-avtale

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	6 665
7719 Møter, div. styret	6 178	9 797
7720 Årsmøte	2 900	0
7770 Betalingskostnader	1 224	1 336
7773 Omkostninger innkreving	4 703	1 547
7790 Andre kostnader	15 161	0
7795 Husleietap	2 795	-1 809
Sum	32 961	17 536

Note 11 - Andel i Skøyen Vest Søplesug

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Søppelsug sameie.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-20 062 911	4 327 129	-15 735 782
Sum opptjent egenkapital	-20 062 911	4 327 129	-15 735 782
Sum egenkapital	-20 062 911	4 327 129	-15 735 782

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366598646
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	30 550 000
Lånesaldo 01.01:	22 103 206
Avdrag i perioden:	6 080 265
Lånesaldo 31.12:	16 022 941
Saldo 5 år frem i tid:	13 274 069

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366598646	1	343 877	343 877
	2	339 027	678 054
	1	336 603	336 603
	1	334 606	334 606
	3	334 178	1 002 534
	2	329 329	658 658
	2	321 912	643 824
	2	317 063	634 126
	1	309 788	309 788
	4	307 364	1 229 456
	3	300 090	900 270
	5	287 824	1 439 120
	2	282 974	565 948
	4	280 550	1 122 200
	4	261 010	1 044 040
	2	258 442	516 884
	2	241 470	482 940
	3	229 204	687 612
	1	187 841	187 841
	4	168 301	673 204
	6	146 337	878 022
	4	134 213	536 852
	6	126 796	760 776
	1	55 713	55 713

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et proratorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Skøyen Terrasse Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skøyen Terrasse Boligsameie

Styreleder	Geir Lindblad (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Anita Rekdal (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Roger Andre Delsom (sign.)	21.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Skøyen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

Penneo document key: LJ2ON-P2A4W-TT57U-APPWF-0SKUX-FSZAN

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LJ2ON-P2A4W-TT57U-APPWF-0SKUX-FSZAN

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-02-21 21:20:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LJ2ON-P2A4W-TT57U-APPWF-0SKUX-FSZAN

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Skøyen Terrasse Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Lindblad
Styremedlem, Anita Rekdal
Styremedlem, Roger Andre Delsom
Varamedlem, Marit Svensgaard
Varamedlem, Richard Thorbjørnsen
Varamedlem, Anine Ragnif

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skøyen Terrasse Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skøyen Terrasse Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979118279

Skøyen Terrasse Boligsameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skøyen Terrasse Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586974. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styrets arbeid

Styrets arbeid, Skøyen Terrasse Boligsameie (STB)

Styremøter og samarbeid: Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie (STB) har avholdt ni styremøter i 2024. I tillegg har styret kontinuerlig behandlet henvendelser fra seksjonseiere og andre interessenter. Ett av styremøtene ble avholdt sammen med styreleder i Sameiet Skøyen Vest Avfallsug (SVS) for å få en oppdatering på situasjonen med søppelsuget. Styreleder i STB (Geir Lindblad) har også deltatt på et styremøte i SVS. Videre har styreleder Geir Lindblad og styremedlem Anita Rekdal deltatt på et møte med Rørlegger Haugerud for å diskutere vedlikeholdsbehov og løsninger.

Økonomi: Økonomi har vært et hovedfokus for styret gjennom 2024. Styret opplever at sameiet har en noe anstrengt økonomisk situasjon. Til tross for en kapitalinnhenting på 1 million kroner, har sameiet en synkende arbeidskapital. Vedlikeholdskostnadene, spesielt knyttet til VVS, har vært betydelige i 2024. STB har hatt et merforbruk på reparasjon og vedlikehold av VVS på hele 1.644.771 kroner. Dette skyldes lekkasjer og manglende varmt vann til leiligheter. Anlegget som skal fordele varme til alle leiligheter er gammelt, og det oppdages stadig lekkasjer eller utilstrekkelig varme til radiatorene.

Avtalen med USBL om å tilby IN-ordning for seksjonseiere til å innfri fellesgjelden har vært en suksess. Mange har benyttet seg av denne muligheten, noe som har redusert sameiets gjeld til 15.546.784 kroner per 26. februar 2025. Styret planlegger å forhandle med DNB Bank [MS1] om å redusere rentekostnadene, som for øyeblikket er på 6,95 %.

Budsjett 2025: Styret er opptatt av å holde kostnadene nede, men opplever utfordringer med prisstigningen i samfunnet og uforutsette vedlikeholdskostnader. Det er meldt inn åtte skader til IF forsikring det siste året, alle relatert til lekkasjer og rørbrudd.

I budsjettet for 2025 har styret satt opp en økning av felleskostnadene på cirka 20 %. Dette skyldes hovedsakelig en varslet prisstigning på forsikringen fra IF forsikring på cirka 40 %, begrunnet med mange kostbare vannskader. Oslo kommune har også varslet en prisstigning på kommunale avgifter på cirka 20 %. Styret er klar over at økningen i felleskostnader er høy, men ser ingen annen mulighet med dagens kostnadsbilde. For å unngå hyppige kapitalinnkrevinger, har styret vedtatt å opprette et vedlikeholdsfond for å bygge opp en buffer for fremtidig vedlikehold. Det er ikke planlagt store vedlikeholdsprosjekter i 2025, men på sikt må sameiet etablere en ny avfallsløsning.

Forsikringsleverandør: Med den varslede prisstigningen fra IF forsikring, har styret innhentet tilbud fra andre forsikringsleverandører. USBL bisto i dette arbeidet. STB mottok kun ett tilbud i tillegg til svaret fra IF forsikring. IF forsikring ga det beste tilbudet, som opprettholdt den varslede prisen. Gjensidige forsikring ga et tilbud som var cirka 100.000 kroner høyere enn IF. Det tredje selskapet avsto fra å gi tilbud. Styret ber seksjonseiere følge nøye med på vannlekkasjer i leilighetene for å redusere antall skader.

Strømleverandør: Styret har vedtatt å bytte strømleverandør, noe som vil gi en årlig besparelse på cirka 90.000 kroner. Ny leverandør er Polar Kraft.

Vedlikehold og energitiltak: Som oppfølging av årsmøtevedtak fra 2023, ble de resterende regulatorene til radiatorene byttet ut høsten 2024. Alle radiatorer har nå fått montert energimålere med automatisk avlesning, slik at seksjonseiere kan følge eget forbruk via en app. Dette gir seksjonseiere mulighet til å tilpasse varmen i leilighetene, noe som kan redusere energiforbruket og gi en positiv miljøeffekt. Avregning av forbruk vil skje på slutten av året. Et tips for å holde forbruket og kostnadene til oppvarming lave er å montere elektronisk termostat på regulatoren.

Innbrudds forebygging: Sameiet har opplevd flere innbrudd i boder i garasjen det siste året. For å forebygge innbrudd har styret montert nye og flere kameraer for å overvåke garasjen. De nye kameraene har bedre bildekvalitet, slik at det skal være mulig å identifisere innbrudds personer. Styret har også byttet ut de gamle fjernkontrollene til garasjeporten, da disse kunne manipuleres. Seksjonseiere oppfordres til å ikke slippe inn

personer de ikke kjenner eller mistenker har uærlige hensikter.

Byggesøknader: Styret har behandlet en søknad om bygging av bod på balkong. Søknaden ble godkjent, da boden opprinnelig var tegnet inn på fasadetegningene til sameiet og ikke avviker fra opprinnelig plan.

Ny avtale med Telenor: Styret ønsket en minst mulig endring i tilbudet samtidig som vi fikk en mer fleksibel ordning for de som ikke bruker lineær TV.

For å kunne tilby seksjonseiere en rimeligere og mer fleksibel TV og bredbåndsordning er det inngått en ny avtale med Telenor. Sameiere kan nå velge å få samme TV tilbud som før med en bra bredbånds kapasitet (100MBit). Hvis man ikke ønsker TV kan man velge å få 500Mbit bredbånd. Dette kan endres helt dynamisk fra den enkelte sameier.

Alle routere er byttet for å få bedre kapasitet med bedre sikkerhet.

Dette ga en besparelse på kr. 75/enhet pr. måned.

Oppfølging av årsmøte vedtak 2024:

«Styret undersøker saken videre til neste"

Styret har kontaktet Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og Statens kartverk for å undersøke årsaken til at alle seksjonseiere står oppført med 1/114 eierandel. Ifølge Oslo kommune må sameiet reseksjoneres og tinglyses på nytt for at eierbrøk tilsvarende leiligheters størrelse skal vises i grunnboken. Kostnadene for reseksjonering og tinglysning har ikke kommunen svart styret på, tross flere henvendelser fra oss.

Styret er av den oppfatning at dagens praksis med fordeling av felleskostnader etter eierseksjonens størrelse er riktig, og har vært uendret siden opprettelsen av sameiet. Grunnboken har ikke vist korrekt fordelingsnøkkel for utregning av felleskostnadene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Klientnr	Enhetsnr.	Gård/bruk/festenr.	Seksjonsnummer	Fordelingsnøkkel	bolignummer
418	1	3/476 - seksjon:1	1	2 223	U0101
418	2	3/476 - seksjon:2	2	941	U0102
418	3	3/476 - seksjon:3	3	1 607	U0103
418	4	3/476 - seksjon:4	4	1 607	U0101
418	5	3/476 - seksjon:5	5	941	U0102
418	6	3/476 - seksjon:6	6	2 343	U0103
418	7	3/476 - seksjon:7	7	2 309	H0101
418	8	3/476 - seksjon:8	8	1 180	H0102
418	9	3/476 - seksjon:9	9	2 257	H0103
418	10	3/476 - seksjon:10	10	2 309	H0201
418	11	3/476 - seksjon:11	11	1 180	H0202
418	12	3/476 - seksjon:12	12	2 257	H0103
418	13	3/476 - seksjon:13	13	2 155	H0201
418	14	3/476 - seksjon:14	14	1 026	H0202
418	15	3/476 - seksjon:15	15	2 104	H0203
418	16	3/476 - seksjon:16	16	2 155	H0101
418	17	3/476 - seksjon:17	17	1 026	H0102
418	18	3/476 - seksjon:18	18	2 104	H0203
418	19	3/476 - seksjon:19	19	2 018	H0301
418	20	3/476 - seksjon:20	20	889	H0302
418	21	3/476 - seksjon:21	21	1 967	H0303
418	22	3/476 - seksjon:22	22	2 018	H0301
418	23	3/476 - seksjon:23	23	889	H0302
418	24	3/476 - seksjon:24	24	1 967	H0303
418	25	3/476 - seksjon:25	25	2 223	U0101
418	26	3/476 - seksjon:26	26	941	U0102
418	27	3/476 - seksjon:27	27	1 607	U0103
418	28	3/476 - seksjon:28	28	1 607	U0101
418	29	3/476 - seksjon:29	29	941	U0102
418	30	3/476 - seksjon:30	30	2 343	U0103
418	31	3/476 - seksjon:31	31	2 309	H0101
418	32	3/476 - seksjon:32	32	1 180	H0102
418	33	3/476 - seksjon:33	33	2 257	H0103
418	34	3/476 - seksjon:34	34	2 309	H0101
418	35	3/476 - seksjon:35	35	1 180	H0102
418	36	3/476 - seksjon:36	36	2 257	H0103
418	37	3/476 - seksjon:37	37	2 155	H0201
418	38	3/476 - seksjon:38	38	1 026	H0202
418	39	3/476 - seksjon:39	39	2 104	H0203
418	40	3/476 - seksjon:40	40	2 155	H0201
418	41	3/476 - seksjon:41	41	1 026	H0202
418	42	3/476 - seksjon:42	42	2 104	H0203
418	43	3/476 - seksjon:43	43	2 018	H0301
418	44	3/476 - seksjon:44	44	889	H0302
418	45	3/476 - seksjon:45	45	1 967	H0303
418	46	3/476 - seksjon:46	46	2 018	H0301
418	47	3/476 - seksjon:47	47	889	H0302

418	48	3/476 - seksjon:48	48	1 967	H0303
418	49	3/476 - seksjon:49	49	2 018	H0401
418	50	3/476 - seksjon:50	50	889	H0402
418	51	3/476 - seksjon:51	51	1 967	H0403
418	52	3/476 - seksjon:52	52	2 343	H0101
418	53	3/476 - seksjon:53	53	941	H0102
418	54	3/476 - seksjon:54	54	2 360	H0103
418	55	3/476 - seksjon:55	55	2 309	H0201
418	56	3/476 - seksjon:56	56	1 180	H0202
418	57	3/476 - seksjon:57	57	2 257	H0203
418	58	3/476 - seksjon:58	58	2 155	H0301
418	59	3/476 - seksjon:59	59	1 026	H0302
418	60	3/476 - seksjon:60	60	2 104	H0303
418	61	3/476 - seksjon:61	61	2 018	H0401
418	62	3/476 - seksjon:62	62	889	H0402
418	63	3/476 - seksjon:63	63	1 967	H0403
418	64	3/476 - seksjon:64	64	2 411	H0103
418	65	3/476 - seksjon:65	65	1 317	H0102
418	66	3/476 - seksjon:66	66	2 360	H0101
418	67	3/476 - seksjon:67	67	2 346	H0203
418	68	3/476 - seksjon:68	68	1 180	H0202
418	69	3/476 - seksjon:69	69	2 292	H0201
418	70	3/476 - seksjon:70	70	2 189	H0303
418	71	3/476 - seksjon:71	71	1 026	H0302
418	72	3/476 - seksjon:72	72	2 155	H0301
418	73	3/476 - seksjon:73	73	1 984	H0102
418	74	3/476 - seksjon:74	74	1 812	H0101
418	75	3/476 - seksjon:75	75	1 984	H0102
418	76	3/476 - seksjon:76	76	1 812	H0101
418	77	3/476 - seksjon:77	77	1 812	H0102
418	78	3/476 - seksjon:78	78	1 984	H0101
418	79	3/476 - seksjon:79	79	1 830	H0202
418	80	3/476 - seksjon:80	80	1 830	H0201
418	81	3/476 - seksjon:81	81	1 830	H0202
418	82	3/476 - seksjon:82	82	1 830	H0201
418	83	3/476 - seksjon:83	83	1 830	H0202
418	84	3/476 - seksjon:84	84	1 830	H0201
418	85	3/476 - seksjon:85	85	1 693	H0302
418	86	3/476 - seksjon:86	86	1 693	H0301
418	87	3/476 - seksjon:87	87	1 693	H0302
418	88	3/476 - seksjon:88	88	1 693	H0301
418	89	3/476 - seksjon:89	89	1 693	H0302
418	90	3/476 - seksjon:90	90	1 693	H0301
418	91	3/476 - seksjon:91	91	2 377	H0103
418	92	3/476 - seksjon:92	92	1 317	H0102
418	93	3/476 - seksjon:93	93	2 172	H0101
418	94	3/476 - seksjon:94	94	2 377	H0103
418	95	3/476 - seksjon:95	95	1 317	H0102

418	96	3/476 - seksjon:96	96	2 172	H0101
418	97	3/476 - seksjon:97	97	2 309	H0203
418	98	3/476 - seksjon:98	98	1 180	H0202
418	99	3/476 - seksjon:99	99	2 257	H0201
418	100	3/476 - seksjon:100	100	2 309	H0203
418	101	3/476 - seksjon:101	101	1 180	H0202
418	102	3/476 - seksjon:102	102	2 257	H0201
418	103	3/476 - seksjon:103	103	2 155	H0303
418	104	3/476 - seksjon:104	104	1 026	H0302
418	105	3/476 - seksjon:105	105	2 104	H0301
418	106	3/476 - seksjon:106	106	2 155	H0303
418	107	3/476 - seksjon:107	107	1 026	H0302
418	108	3/476 - seksjon:108	108	2 104	H0301
418	109	3/476 - seksjon:109	109	2 018	H0403
418	110	3/476 - seksjon:110	110	889	H0402
418	111	3/476 - seksjon:111	111	1 967	H0401
418	112	3/476 - seksjon:112	112	2 018	H0403
418	113	3/476 - seksjon:113	113	889	H0402
418	114	3/476 - seksjon:114	114	1 967	H0401

NOTAT

Til **Årsmøtet i sameiet Skøyen terrasse**

Fra: Øystein Eikeseth, Skøyen terrasse 39

Sak: Installering av vannmålere

Tid: 10. februar 2025

Forslag om installasjon av vannmåler/vannmåler for varmtvann i sameiet.

Vann i Oslo blir etter hvert betydelig dyrere. Det er derfor naturlig å se på muligheten til både å redusere vannforbruket og muligheten til å redusere kostnadene for dette.

Vedlagt oversendes to mulige forslag for en mer korrekt/reell måte for beboerne på Skøyen å bli belastet for sitt reelle vannforbruk. Erfaringer fra andre, sammenlignbare sameier viser god gevinst i å installere målere og dermed bli belastet for sitt reelle vannforbruk.

Forslag 1:

Installere kaldtvannsmålere og vurdere å gå over til fakturering av vann og avløp etter forbruk

Forslag til vedtak: Sameiet installerer kaldtvannsmålere i alle leilighetene. Styret følger opp forbruket i 3-6 måneder for deretter å vurdere installasjon av vannmåler på vanninntaket til sameiet og gå over til fakturering etter faktisk forbruk (se vedlegg 1).

Forslag 2:

Installere varmtvannsmålere i leilighetene og fakturere etter forbruk

Forslag til vedtak: Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann (se vedlegg 2).

En vannmåler kan spare deg for flere tusen kroner per år



https://www.pengenytt.no/en-vannmaler-kan-spare-deg-for-flere-tusen-kroner-per-ar/#google_vignette

Forslag 1:

Forslag: Installere kaldtvannsmålere og vurdere å gå over til fakturering av vann og avløp etter forbruk

Utgiftene til vann og avløp har steget betydelig de siste årene og økningene er varslet å fortsette. Dermed blir det potensielt mye å spare på å redusere mengden vann sameiet og den enkelte seksjonseier blir fakturert for. Ved å endre til fakturering etter faktisk forbruk og ikke estimert forbruk som i dag, kan trolig sameiet som helhet bli fakturert for mindre vannforbruk. Ved å installere vannmåler i alle leilighetene vil også fordelingen av utgiftene til vann og avløp fordeles mer rettferdig, og den enkelte kan påvirke sine egne kostnader.

Per i dag faktureres sameiet for vann og avløp basert på et stipulert forbruk. Det betyr at det er boligens størrelse som avgjør hvor mye vannforbruk man betaler for. Siden også felleskostnadene er fordelt etter boligens størrelse, betyr det at hver enkelt seksjonseier betaler for forbruk basert på leilighetens størrelse. I denne stipuleringen antar kommunen at forbruket er 1 300 l per år per kvadratmeter leilighet. Kommunen tilbyr også fakturering etter faktisk forbruk ved hjelp av vannmåler for hele sameiet. Hvis sameiet så også monterer vannmåler i den enkelte leilighet, kan hver enkelt faktureres for sitt individuelle forbruk.

Det er god grunn til å tro at de fleste vil oppleve lavere kostnader ved fakturering etter forbruk. Kostnadene for vann og avløp har steget betydelig de siste årene og i 2025 koster 1 000 l kr 73. I perioden fra 2021 til 2026 vil beløpet ha doblet seg. Dersom man har en leilighet på 100 kvadratmeter betyr dette en årlig kostnad på kr 9 490 som i år betales gjennom fellesutgiftene. I gjennomsnitt bruker en person 40 000-60 000 l vann per år. Dersom man antar 2 beboere og 50 000 l forbruk per person, betyr det en årlig kostnad på kr 7 300 altså en reduksjon på 23%. Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også varmtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for fjernavlesning (se vedlegg).

Graden av lønnsomhet i et slikt tiltak vil naturligvis avhenge av vannforbruket, men inntrykket av sameiet er at det består av relativt mange store leiligheter med relativt få beboere i hver enhet. Dessuten også at mange er bortreist store deler av året og dermed har mye av vannforbruket sitt andre steder enn her. Innføring av vannmåler vil også kunne motivere den enkelte til å spare på vannet, men bør nok også sees som en mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Det foreslås at sameiet først installerer vannmåler i alle leilighetene, deretter følger man med på forbruket i noen måneder før man tar stilling til om man ønsker å gå over til fakturering etter forbruk. Man kan med andre ord vente med å installere vannmåler på vanninntaket til sameiet. På denne måten vil man kunne se med stor grad av sikkerhet om dette lønner seg eller ikke. I verste fall, har man installert målerne til ingen nytte, høyst trolig har man gode muligheter for å spare vesentlige beløp for den enkelte.

Forslag til vedtak: Sameiet installerer kaldtvannsmålere i alle leilighetene. Styret følger opp forbruket i 3-6 måneder for deretter å vurdere installasjon av vannmåler på vanninntaket til sameiet og gå over til fakturering etter faktisk forbruk.

Se vedlagte link: https://www.pengenytt.no/en-vannmaler-kan-spare-deg-for-flere-tusen-kroner-per-ar/#google_vignette

Forslag 2:

Forslag: Installere varmtvannsmålere i leilighetene og fakturere etter forbruk

På samme måte som vi nå fakturerer for faktisk forbruk av oppvarming, foreslås det at man også måler og fakturer for faktisk forbruk av varmt vann. Dette vil være en mer rettferdig kostnadsfordeling dessuten også motivere den enkelte beboer til å bruke mindre varmt vann.

Per i dag faktureres forbruk av varmt vann gjennom fellesutgiftene. Dermed er det størrelsen på leiligheten som avgjør andelen av utgiften ikke faktisk forbruk. Siden hver enkelt da i liten grad påvirker sin egen utgift, kan man anta at forbruket er høyere enn nødvendig. De med størst leilighet eller de som dusjer minst ender opp med en uforholdsmessig stor andel av utgiftene til varmt vann. Ved å installere en varmtvannsmåler i hver leilighet, kan kostandene fordeles etter faktisk forbruk. Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også kaldtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for fjernavlesning (se vedlegg)

Forslag til vedtak: Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann.

Publisert 12. nov. 2024 kl. 06:46

Budsjettsprekk på 137 prosent – Oslo-folk må betale enda mer for vannet

Det skulle koste 2,5 milliarder kroner, men ender på over seks. Norges største vannbehandlingsanlegg er også Norges dyreste.

Totalt øker vann- og avløpsgebyret med 4.276 kroner de neste fire årene – eller nesten 70 prosent.

Kostnadssprekk på 137 prosent – Oslo-folk må betale enda mer for vannet – Stor-Oslo

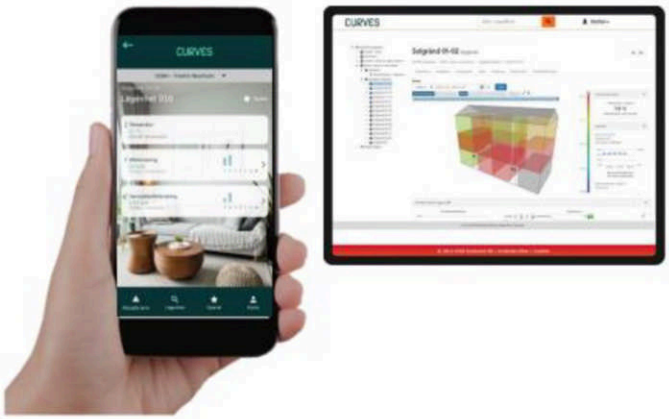
20.08.2024

Vann og varmemåling til Skøyen Terrasse.

- Innledning
- Radiatormålere
- Målere for varmtvann og kaldtvann
- Utstyr for fjernavlesning
- Tjenesteavtale

EcoGuard





Markedsledende
EcoGuard er ledende aktør innen måling, energiovervåkning optimering og fordeling av vann og energi i boligselskaper i Norden.

Vår egen driftsplattform **CURVES,** håndterer nærmere 1 million datapunkter i nordiske boligbygg. Med våre ca 90 medarbeidere står vi klare til å planlegge, drifte og supportere langt flere boligeiendommer også i Norge.

EcoGuard Norge AS er en del av Svenske EcoGuard AB. Siden 2003 har vi arbeidet med å bruke teknologi til å skape rettferdig fordeling og redusere energiforbruk.

Ett åpent system for alt
Vi i EcoGuard mener åpne løsninger er det som skaper trygghet for fremtiden, og samtidig det som fremmer utvikling. Ved å kombinere individuell måling, varmestyring i boliger, alarmer og vannstoppløsninger samt energioptimering og ladetjenester i samme system, bidrar vi til å forenkle det grønne skiftet.

Utarbeidet av EcoGuard Norge AS

for

Prosjekt: Skøyen Terrasse

Deres kontakt hos Skøyen Terrasse	EcoGuard Norge AS
	Lilleakerveien 2e 0283 OSLO Mobil: +47 93 06 90 64 E-post: henning@ecoguard.no

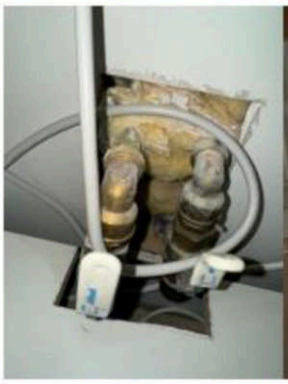
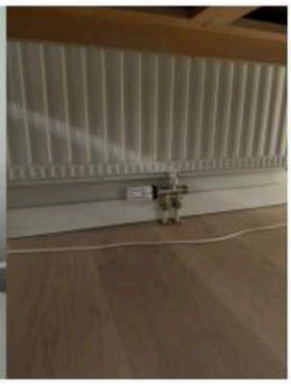
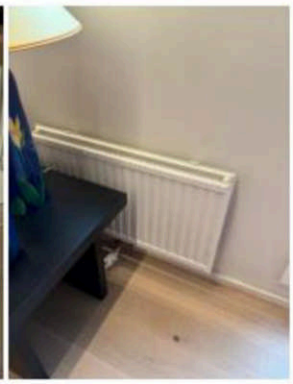
Innledning:

Viser til befaring hos dere 20. august 2024.

Hensikten med befaringen var å kartlegge muligheter og potensial for individuell måling av vann og varme i alle leiligheter/seksjoner Sameiet skøyen Terrasse.

Vår konklusjon er at det ikke er avdekket noen hinder for at det rent teknisk og fysisk er mulig å etablere individuell måler for både kaldt og varmt forbruksvann samt oppvarming via radiatormålere.

Stoppekraner er og skal være tilgjengelige for betjening og vil således også være tilgjengelige for montering av vannmålere. Radiatormålere, som er det mest brukte fordelingsprinsippet for individuelle måling, er fult mulig å etablere i deres boligselskap.



Individuell måling og fordeling!

- Alle våre målere følger 100% åpen standard for trådløs avlesning
- Beboer APP til alle med nyttig informasjon i sann tid
- Integrasjon og overføringer av fakturainformasjon til boligselskapets forretningsfører
- Godkjente debiteringsmålere sikrer pålitelig fordeling
- Forbruksdata i sann tid brukes også til automatisk optimering av varmesentralen

Radiatormålere

Om målerprinsippet:

Monteres på anvist plass på alle radiatorer. Målerne teller forbruket til den enkeltes radiator. Forbruk for alle radiotorer pr leilighet summers opp for fakturering etter faktisk forbruk hver måned.

✓

Radiatormålere

Radiator komplett ferdig monter pr stk kr 238,- + mva

Totalkostnad for radiatormålere justeres etter faktisk antall før fakturerii



Vannmålere

Vannmåler for varmtvann og kaldtvann komplett ferdig montert pr stk/leilighet kr 2 480,- + mva

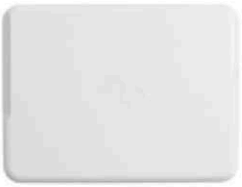


Hvorfor Individuell måling av vann og varme:

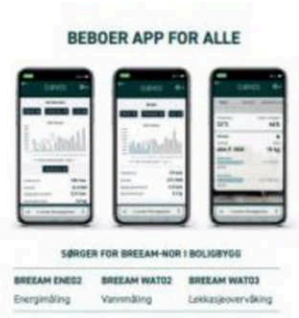
- ✓ Alle leiligheter vil da kun betale for sitt eget forbruk
- ✓ Erfaringen viser store individuelle forskjeller, spesielt på vannforbruk.
- ✓ Du betaler selv for om du ønsker 28 grader eller 20 grader i din leilighet
- ✓ Erfaringer viser at forbrukerne gjøre mer besparende valg ved individuell, noe som fører til at totalforbruket synker
- ✓ Alle for mulighet til å påvirke sin egen kostnad gjennom bevist forbruk
- ✓ Kostnaden gjøres opp hver måned som også betyr at aktuell måneds energipris blir benyttet.

Innsamlingssystem

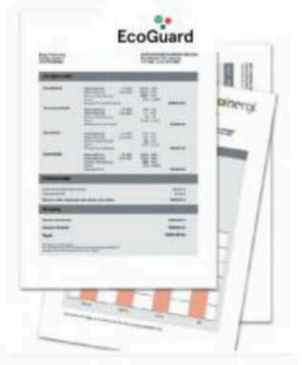
Pris komplett ferdig montert for alle leiligheter. Dette sikrer automatisk fjernavlesning for web plattform, beboer app og månedlig fakturering. kr 49 500,- eks Mva



Pris og beskrivelse av Tjenesteavtale







Som en viktig del av EcoGuard sitt system for fordelingsmåling så kan det tegnes en tjenesteavtale.

Dette inngår i tjenesteavtalen:

- EcoGuard sikrer drift, avlesning og kontroll av hele måleranlegget kontinuerlig
- Alt blir tilgjengelig for styret, drift og forvaltning i vår web- plattform Curves
- Boligeiendommen tegnes opp i en 3D- modell i Curves. Dette for oversiktlig og enkel fremstilling av forbruk i hele eiendommen.

- Alle beboerne kan laste inn en gratis app. Den vil i sann tid vise aktuelt forbruk, priser og annen relevant informasjon

- Vi sørger for avregning, fordeling og fakturering av forbruk for den enkelt hver måned.

Priser på tjenester:

Kr 35,- eks mva (kr 44,- inkl. mva) pr seksjon pr måned for komplett tjeneste som beskrevet med **12 avregning/faktureringer** pr år. Dette er inkludert kostand for fakturering og inndriving av penger til selskapets konto. Alternativt fakturagrunnlag til deres forretningsfører. USBL vil sørge for utfakturering som en del av sin forvaltningstjeneste. EcoGuard har et avklart samarbeid med USBL for å skre en god og stabil tjeneste.

Fordelene med å avregne og fakturere hver måned er mange:

- Dere slipper alt arbeidet med a-konto fakturering og feil a- konto beløp
- Alle får et mer bevist forhold til sitt forbruk og kostnader
- Alle flyttinger blir gjort opp fortløpende
- Alle som leier, får en mer korrekt pris for sin leieperiode

Gjennomføring og kapasitet

Hva må gjøres?
Vi må ta en runde rundt i alle leiligheter for montering av målere. Dette er ingen stor og inngripende jobb, men vi må altså rundt til alle. Det positive er at vi da vil kontrollere og rapportere det vi avdekker av feil på varmestyring og annet i leilighetene. Her er det ofte mye å spare for den enkelte.

Hvem gjør hva?
Vi lager et informasjonsskriv som kan distribueres til alle, legges ut på hjemmeside og henges opp i oppganger. Her kommer det frem hvem vi er, hva vi skal gjøre og når vi kommer til den enkelte leilighet. Dersom de ikke har mulighet til å være hjemme kan de legge nøkkel hos noen eller avtale en annen tid med oss. Vi vil også ta noen oppsamlings dager / kvelder for de som absolutt ikke kommer fra på dagtid.

Vi har ingen etablering eller oppstarts gebyrer. Dette er inkludert i våre priser.

Kapasitet og fremdrift
EcoGuard Norge AS er i samme eiergruppe som Assemblin AS. Vi er en av Nordens største tekniske entreprenører. Med Assemblin i ryggen har vi ingen kapasitetsproblemer når det kommer til arbeid av denne størrelsen. Vi i EcoGuard Norden har også et betydelig lager av aktuelle produkter. Vi legger nå til side det som eventuelt behøves til deres anlegg frem til dere har valgt leverandør.

Generelle rammebetingelser

Tilbudets varighet: 180 dager eller etter annen avtale
Leveringstid: Ca 2-4 uker
Produktgaranti: 10 år på batterier og drift
Betalingsbetingelser: Netto 14 dager
Forbehold: Vi tar forbehold om at prøvemontering ikke avdekker ytterligere behov. Vi tar også forbehold om at uforutsette behov kan medføre merkostnader. Det vil være stengeventiler som ikke fungerer, drypplekkasjer, ingen tilkomst for montering eller plassproblemer

Alle priser er eks. MVA

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra Dem. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær vennlig å ta kontakt med undertegnede.

Oslo 20.08.2024

Vennlig hilsen
EcoGuard Norge AS

_____
Henning Iversen


ENERGISERVICE
FRA ECOGUARD
Energioptimalisering og
forbruksadministrasjon i
samme tjeneste!
ecoguard.no
EcoGuard
Fremtidens energiløsninger


EcoGuard • ENERGISERVICE
ENERGISERVICE
FRA ECOGUARD
Energioptimalisering og
forbruksadministrasjon i
samme tjeneste!



DRIFT AV MÅLERANLEGG

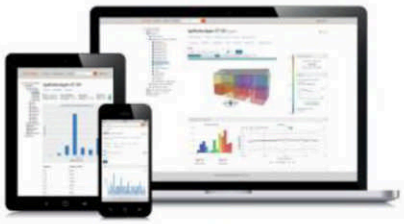
EcoGuard sitt system overvåker kontinuerlig alle målere, sensorer og innsamlingsenheter i sine kundeanlegg.

Eventuelle avvik og feilmelding blir omgående sjekket og rettet opp. Dette sikrer vårt høye kvalitetsnivå på tjenester.



FORBRUKSANALYSE

En viktig del av vår plattform og tjeneste er å analysere de ulike forbrukene. Dette er viktig både for en korrekt fordeling av kostnader og for å kunne forstå og minimere uønsket forbruk. Analyse er også et viktig verktøy til å forstå og kartlegg hvor ulike tiltak kan og bør iverksettes.

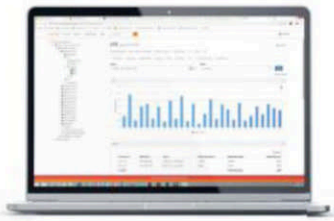


AVLESNING TIL CURVES

Alle våre kunder får tilgang til sin eiendom i CURVES. CURVES er EcoGuard sin egen avanserte driftsplattform som håndterer mer enn 1 million datapunkter i drift i dag.

Normalt er det styret, forvaltning og driftspersonell som benytter CURVES i det daglige.

Plattformen gir dem sitt eget Dashboard for en rask oversikt over sin eiendom. Her ser de enkelt Status i deres leiligheter på et kart og i en 3D- modell noe som øker effektiviteten til kundeservice



OPTIMALISERING AV FORBRUK

Ved bruk av alle målerdata vi innhenter i sann tid fra eiendommen kan. Vi sørge for en mer optimal drift av bygningens totale energiforbruk – det kaller vi EcoSmart!

ALARMHÅNDTERING

Tilkoble smarte sensorer for brann, vannlekkasje og skallsikring har prioritet igjennom avlesningssystemet. All alarmhåndtering organiseres i CURVES og kan styres videre som SMS og mail.

AVREGING OG FAKTURERING

CURVES håndterer din individuell måling og fakturering. CURVES bruker til dette det virkelige forbruket av vann, varme og strøm. Faktureringen settes opp automatisk for hver leilighet hver måned om ønskelig.



BEBOER APP TIL ALLE

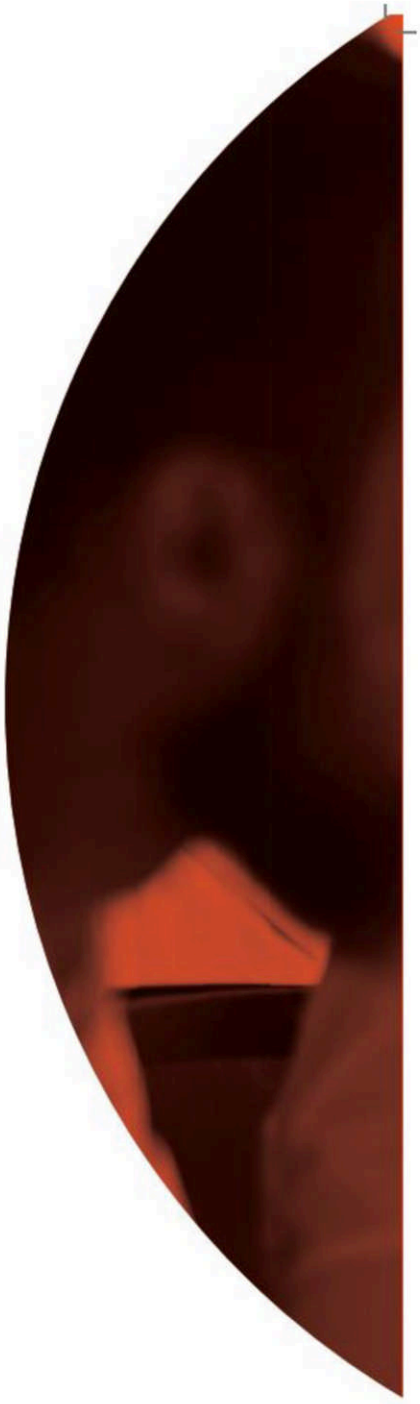
Alle beboere får tilgang til en gratis app. Her kan de enkelt og oversiktlig følge sitt forbruk av vann, varme, strøm og elbil.

Dette gjør alle mer beviste på sitt eget forbruk og kostnad!
Appen varsler også om du har installert vannlekkasjedetektorer, branndetektorer eller skallsikring fra EcoGuard.



SERVICE OG SUPPORT

Med over 80 medarbeider står EcoGuard klare til å supportere våre nye og eksisterende kunder.



EcoGuard er markedsledende aktør innen måling, smarthus, energiovervåkning, optimering og fordeling av vann og energi i boligselskaper i Norden.

Vår egen driftsplattform CURVES, håndterer nærmere 1 million datapunkter i nordiske boligbygg. Med våre ca 80 medarbeidere står vi klare til å planlegge, drifte og supportere langt flere boligeiendommer også i Norge.

EcoGuard Norge AS
Vi er en del av Svenske EcoGuard AB. Siden 2003 har vi arbeidet med å bruke teknologi til å skape rettferdig fordeling og redusere energiforbruk.

Et åpent system for alt!
Vi i EcoGuard mener åpne løsninger er det som skaper trygghet for fremtiden, og samtidig det som fremmer utvikling. Ved å kombinere individuell måling, varmestyring i boliger, alarmer og vannstoppløsninger, samt energioptimering og ladetjenester i samme system, bidrar vi til å forenkle det grønne skiftet.

ECOGUARD
DIN ONE-STOP-SHOP

PROSJEKTERING
Vi er spesialister som ser helheten. Vi har kunnskap om måling, styring og optimalisering. Vi vet hvilke målere og tekniker som må til og du har alltid en dedikert prosjektleder gjennom hele prosjektet

PRODUKTER
Vi tilbyr et komplett sortiment av målere og smarthusprodukter for en effektivere og smartere eiendoms-drift. Alle våre systemer følger åpne protokoller fordi vi mener åpenhet skaper trygghet og bærekraftig utvikling. Våre trådløse og innsam-lingssystemer er utviklet og produs-ert av oss.

INSTALLASJON
Vi er eksperter på planlegging, installasjon, driftssetting og service. Våre egne tekniske prosjektledere, rørleggere og elektrikere sørger for at systemer fungerer uansett valgt løsning.

VÅR DRIFTSPLATTFORM CURVES
Gjennom å samle målerdata i den åpne digitale plattformen Curves finnes uendelige muligheter mot en smartere og mer bærekraftig eiendomsdrift. Curves eies, utviklet og drives av oss selv noe som gir en ekstrem fleksibilitet. Det er viktig for å møte fremtiden krav. Alle våre kunder får tilgang og mulighet til å drifte sine eiendommer i Curves.

APP TIL BEBOERE
Alle beboere som har fått installert våre systemer får kostnadsfritt laste ned og bruke vår beboer app. Den gir nyttig informasjon om forbruk, kostnad og CO2 belastning i sann tid. Følg med på ditt forbruk av vann, oppvarming, strøm og elbil lading fra en og samme app.

SERVICE & SUPPORT
Vi er med deg hele veien!

EcoGuard

Lilleakerveien 2E, 0283 Oslo / Org. nr. 926817744
Tlf.: +47 400 00 039 / epost: kontakt@ecoguard.no
ecoguard.no

NOTAT

Til **Årsmøtet i sameiet Skøyen terrasse**

Fra: Øystein Eikeseth, Skøyen terrasse 39

Sak: Installering av vannmålere

Tid: 10. februar 2025

Forslag om installasjon av vannmåler/vannmåler for varmtvann i sameiet.

Vann i Oslo blir etter hvert betydelig dyrere. Det er derfor naturlig å se på muligheten til både å redusere vannforbruket og muligheten til å redusere kostnadene for dette.

Vedlagt oversendes to mulige forslag for en mer korrekt/reell måte for beboerne på Skøyen å bli belastet for sitt reelle vannforbruk. Erfaringer fra andre, sammenlignbare sameier viser god gevinst i å installere målere og dermed bli belastet for sitt reelle vannforbruk.

Forslag 1:

Installere kaldtvannsmålere og vurdere å gå over til fakturering av vann og avløp etter forbruk

Forslag til vedtak: Sameiet installerer kaldtvannsmålere i alle leilighetene. Styret følger opp forbruket i 3-6 måneder for deretter å vurdere installasjon av vannmåler på vanninntaket til sameiet og gå over til fakturering etter faktisk forbruk (se vedlegg 1).

Forslag 2:

Installere varmtvannsmålere i leilighetene og fakturere etter forbruk

Forslag til vedtak: Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann (se vedlegg 2).

En vannmåler kan spare deg for flere tusen kroner per år



https://www.pengenytt.no/en-vannmaler-kan-spare-deg-for-flere-tusen-kroner-per-ar/#google_vignette

Forslag 1:

Forslag: Installere kaldtvannsmålere og vurdere å gå over til fakturering av vann og avløp etter forbruk

Utgiftene til vann og avløp har steget betydelig de siste årene og økningene er varslet å fortsette. Dermed blir det potensielt mye å spare på å redusere mengden vann sameiet og den enkelte seksjonseier blir fakturert for. Ved å endre til fakturering etter faktisk forbruk og ikke estimert forbruk som i dag, kan trolig sameiet som helhet bli fakturert for mindre vannforbruk. Ved å installere vannmåler i alle leilighetene vil også fordelingen av utgiftene til vann og avløp fordeles mer rettferdig, og den enkelte kan påvirke sine egne kostnader.

Per i dag faktureres sameiet for vann og avløp basert på et stipulert forbruk. Det betyr at det er boligens størrelse som avgjør hvor mye vannforbruk man betaler for. Siden også felleskostnadene er fordelt etter boligens størrelse, betyr det at hver enkelt seksjonseier betaler for forbruk basert på leilighetens størrelse. I denne stipuleringen antar kommunen at forbruket er 1 300 l per år per kvadratmeter leilighet. Kommunen tilbyr også fakturering etter faktisk forbruk ved hjelp av vannmåler for hele sameiet. Hvis sameiet så også monterer vannmåler i den enkelte leilighet, kan hver enkelt faktureres for sitt individuelle forbruk.

Det er god grunn til å tro at de fleste vil oppleve lavere kostnader ved fakturering etter forbruk. Kostnadene for vann og avløp har steget betydelig de siste årene og i 2025 koster 1 000 l kr 73. I perioden fra 2021 til 2026 vil beløpet ha doblet seg. Dersom man har en leilighet på 100 kvadratmeter betyr dette en årlig kostnad på kr 9 490 som i år betales gjennom fellesutgiftene. I gjennomsnitt bruker en person 40 000-60 000 l vann per år. Dersom man antar 2 beboere og 50 000 l forbruk per person, betyr det en årlig kostnad på kr 7 300 altså en reduksjon på 23%. Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også varmtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for fjernavlesning (se vedlegg).

Graden av lønnsomhet i et slikt tiltak vil naturligvis avhenge av vannforbruket, men inntrykket av sameiet er at det består av relativt mange store leiligheter med relativt få beboere i hver enhet. Dessuten også at mange er bortreist store deler av året og dermed har mye av vannforbruket sitt andre steder enn her. Innføring av vannmåler vil også kunne motivere den enkelte til å spare på vannet, men bør nok også sees som en mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Det foreslås at sameiet først installerer vannmåler i alle leilighetene, deretter følger man med på forbruket i noen måneder før man tar stilling til om man ønsker å gå over til fakturering etter forbruk. Man kan med andre ord vente med å installere vannmåler på vanninntaket til sameiet. På denne måten vil man kunne se med stor grad av sikkerhet om dette lønner seg eller ikke. I verste fall, har man installert målerne til ingen nytte, høyst trolig har man gode muligheter for å spare vesentlige beløp for den enkelte.

Forslag til vedtak: Sameiet installerer kaldtvannsmålere i alle leilighetene. Styret følger opp forbruket i 3-6 måneder for deretter å vurdere installasjon av vannmåler på vanninntaket til sameiet og gå over til fakturering etter faktisk forbruk.

Se vedlagte link: https://www.pengenytt.no/en-vannmaler-kan-spare-deg-for-flere-tusen-kroner-per-ar/#google_vignette

Forslag 2:

Forslag: Installere varmtvannsmålere i leilighetene og fakturere etter forbruk

På samme måte som vi nå fakturerer for faktisk forbruk av oppvarming, foreslås det at man også måler og fakturer for faktisk forbruk av varmt vann. Dette vil være en mer rettferdig kostnadsfordeling dessuten også motivere den enkelte beboer til å bruke mindre varmt vann.

Per i dag faktureres forbruk av varmt vann gjennom fellesutgiftene. Dermed er det størrelsen på leiligheten som avgjør andelen av utgiften ikke faktisk forbruk. Siden hver enkelt da i liten grad påvirker sin egen utgift, kan man anta at forbruket er høyere enn nødvendig. De med størst leilighet eller de som dusjer minst ender opp med en uforholdsmessig stor andel av utgiftene til varmt vann. Ved å installere en varmtvannsmåler i hver leilighet, kan kostandene fordeles etter faktisk forbruk. Kostnaden knyttet til selve installasjonen er estimert til kr 3 100 per leilighet og inkluderer også kaldtvannsmåler (se eget forslag) (se vedlegg). I tillegg kommer kostnad for innsamlingssystem for fjernavlesning (se vedlegg)

Forslag til vedtak: Sameiet installere varmtvannsmåler i alle leilighetene og fakturerer den enkelte seksjonseier for faktisk forbruk av varmt vann.

Publisert 12. nov. 2024 kl. 06:46

Budsjettsprekk på 137 prosent – Oslo-folk må betale enda mer for vannet

Det skulle koste 2,5 milliarder kroner, men ender på over seks. Norges største vannbehandlingsanlegg er også Norges dyreste.

Totalt øker vann- og avløpsgebyret med 4.276 kroner de neste fire årene – eller nesten 70 prosent.

Kostnadssprekk på 137 prosent – Oslo-folk må betale enda mer for vannet – Stor-Oslo

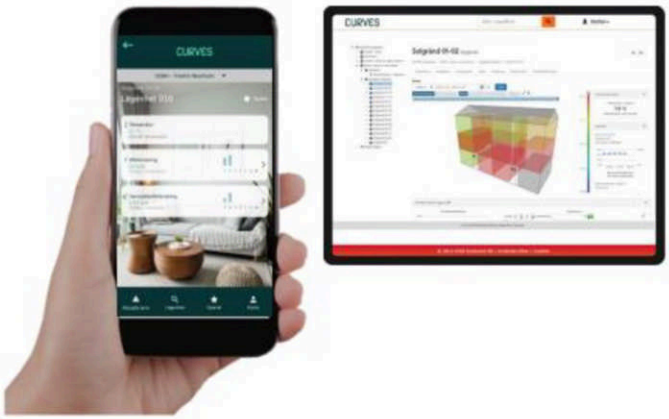
20.08.2024

Vann og varmemåling til Skøyen Terrasse.

- Innledning
- Radiatormålere
- Målere for varmtvann og kaldtvann
- Utstyr for fjernavlesning
- Tjenesteavtale

EcoGuard





Markedsledende
EcoGuard er ledende aktør innen måling, energiovervåkning optimering og fordeling av vann og energi i boligselskaper i Norden.

Vår egen driftsplattform **CURVES,** håndterer nærmere 1 million datapunkter i nordiske boligbygg. Med våre ca 90 medarbeidere står vi klare til å planlegge, drifte og supportere langt flere boligeiendommer også i Norge.

EcoGuard Norge AS er en del av Svenske EcoGuard AB. Siden 2003 har vi arbeidet med å bruke teknologi til å skape rettferdig fordeling og redusere energiforbruk.

Ett åpent system for alt
Vi i EcoGuard mener åpne løsninger er det som skaper trygghet for fremtiden, og samtidig det som fremmer utvikling. Ved å kombinere individuell måling, varmestyring i boliger, alarmer og vannstoppløsninger samt energioptimering og ladetjenester i samme system, bidrar vi til å forenkle det grønne skiftet.

Utarbeidet av EcoGuard Norge AS

for

Prosjekt: Skøyen Terrasse

Deres kontakt hos Skøyen Terrasse	EcoGuard Norge AS
	Lilleakerveien 2e 0283 OSLO Mobil: +47 93 06 90 64 E-post: henning@ecoguard.no

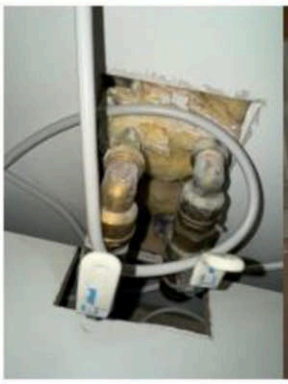
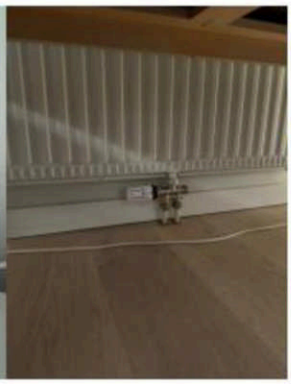
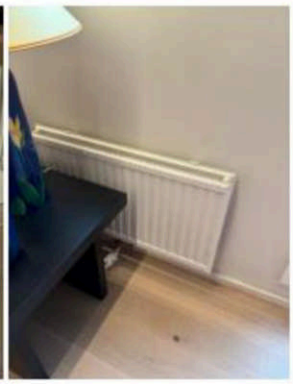
Innledning:

Viser til befaring hos dere 20. august 2024.

Hensikten med befaringen var å kartlegge muligheter og potensial for individuell måling av vann og varme i alle leiligheter/seksjoner Sameiet skøyen Terrasse.

Vår konklusjon er at det ikke er avdekket noen hinder for at det rent teknisk og fysisk er mulig å etablere individuell måler for både kaldt og varmt forbruksvann samt oppvarming via radiatormålere.

Stoppekraner er og skal være tilgjengelige for betjening og vil således også være tilgjengelige for montering av vannmålere. Radiatormålere, som er det mest brukte fordelingsprinsippet for individuelle måling, er fult mulig å etablere i deres boligselskap.



Individuell måling og fordeling!

- Alle våre målere følger 100% åpen standard for trådløs avlesning
- Beboer APP til alle med nyttig informasjon i sann tid
- Integrasjon og overføringer av fakturainformasjon til boligselskapets forretningsfører
- Godkjente debiteringsmålere sikrer pålitelig fordeling
- Forbruksdata i sann tid brukes også til automatisk optimering av varmesentralen

Radiatormålere

Om målerprinsippet:

Monteres på anvist plass på alle radiatorer. Målerne teller forbruket til den enkeltes radiator. Forbruk for alle radiotorer pr leilighet summers opp for fakturering etter faktisk forbruk hver måned.

✓

Radiatormålere

Radiator komplett ferdig monter pr stk kr 238,- + mva

Totalkostnad for radiatormålere justeres etter faktisk antall før fakturerii



Vannmålere

Vannmåler for varmtvann og kaldtvann komplett ferdig montert pr stk/leilighet kr 2 480,- + mva

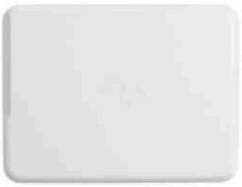


Hvorfor Individuell måling av vann og varme:

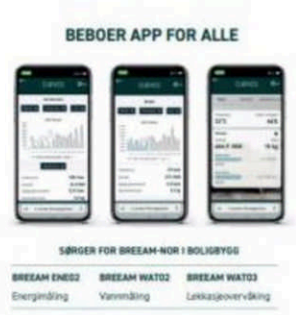
- ✓ Alle leiligheter vil da kun betale for sitt eget forbruk
- ✓ Erfaringen viser store individuelle forskjeller, spesielt på vannforbruk.
- ✓ Du betaler selv for om du ønsker 28 grader eller 20 grader i din leilighet
- ✓ Erfaringer viser at forbrukerne gjøre mer besparende valg ved individuell, noe som fører til at totalforbruket synker
- ✓ Alle for mulighet til å påvirke sin egen kostnad gjennom bevist forbruk
- ✓ Kostnaden gjøres opp hver måned som også betyr at aktuell måneds energipris blir benyttet.

Innsamlingssystem

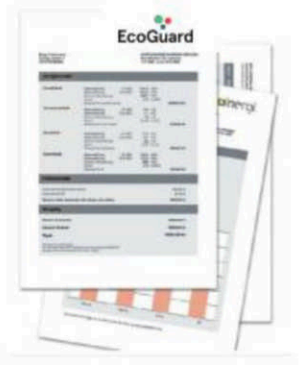
Pris komplett ferdig montert for alle leiligheter. Dette sikrer automatisk fjernavlesning for web plattform, beboer app og månedlig fakturering. kr 49 500,- eks Mva



Pris og beskrivelse av Tjenesteavtale







Som en viktig del av EcoGuard sitt system for fordelingsmåling så kan det tegnes en tjenesteavtale.

Dette inngår i tjenesteavtalen:

- EcoGuard sikrer drift, avlesning og kontroll av hele måleranlegget kontinuerlig
- Alt blir tilgjengelig for styret, drift og forvaltning i vår web- plattform Curves
- Boligeiendommen tegnes opp i en 3D- modell i Curves. Dette for oversiktlig og enkel fremstilling av forbruk i hele eiendommen.

- Alle beboerne kan laste inn en gratis app. Den vil i sann tid vise aktuelt forbruk, priser og annen relevant informasjon

- Vi sørger for avregning, fordeling og fakturering av forbruk for den enkelt hver måned.

Priser på tjenester:

Kr 35,- eks mva (kr 44,- inkl. mva) pr seksjon pr måned for komplett tjeneste som beskrevet med **12 avregning/faktureringer** pr år. Dette er inkludert kostand for fakturering og inndriving av penger til selskapets konto. Alternativt fakturagrunnlag til deres forretningsfører. USBL vil sørge for utfakturering som en del av sin forvaltningstjeneste. EcoGuard har et avklart samarbeid med USBL for å skre en god og stabil tjeneste.

Fordelene med å avregne og fakturere hver måned er mange:

- Dere slipper alt arbeidet med a-konto fakturering og feil a- konto beløp
- Alle får et mer bevist forhold til sitt forbruk og kostnader
- Alle flyttinger blir gjort opp fortløpende
- Alle som leier, får en mer korrekt pris for sin leieperiode

Gjennomføring og kapasitet

Hva må gjøres?
Vi må ta en runde rundt i alle leiligheter for montering av målere. Dette er ingen stor og inngripende jobb, men vi må altså rundt til alle. Det positive er at vi da vil kontrollere og rapportere det vi avdekker av feil på varmestyring og annet i leilighetene. Her er det ofte mye å spare for den enkelte.

Hvem gjør hva?
Vi lager et informasjonsskriv som kan distribueres til alle, legges ut på hjemmeside og henges opp i oppganger. Her kommer det frem hvem vi er, hva vi skal gjøre og når vi kommer til den enkelte leilighet. Dersom de ikke har mulighet til å være hjemme kan de legge nøkkel hos noen eller avtale en annen tid med oss. Vi vil også ta noen oppsamlings dager / kvelder for de som absolutt ikke kommer fra på dagtid.

Vi har ingen etablering eller oppstarts gebyrer. Dette er inkludert i våre priser.

Kapasitet og fremdrift
EcoGuard Norge AS er i samme eiergruppe som Assemblin AS. Vi er en av Nordens største tekniske entreprenører. Med Assemblin i ryggen har vi ingen kapasitetsproblemer når det kommer til arbeid av denne størrelsen. Vi i EcoGuard Norden har også et betydelig lager av aktuelle produkter. Vi legger nå til side det som eventuelt behøves til deres anlegg frem til dere har valgt leverandør.

Generelle rammebetingelser

Tilbudets varighet: 180 dager eller etter annen avtale
Leveringstid: Ca 2-4 uker
Produktgaranti: 10 år på batterier og drift
Betalingsbetingelser: Netto 14 dager
Forbehold: Vi tar forbehold om at prøvemontering ikke avdekker ytterligere behov. Vi tar også forbehold om at uforutsette behov kan medføre merkostnader. Det vil være stengeventiler som ikke fungerer, drypplekkasjer, ingen tilkomst for montering eller plassproblemer

Alle priser er eks. MVA

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra Dem. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær vennlig å ta kontakt med undertegnede.

Oslo 20.08.2024

Vennlig hilsen
EcoGuard Norge AS

_____
Henning Iversen


ENERGISERVICE
FRA ECOGUARD
Energioptimalisering og
forbruksadministrasjon i
samme tjeneste!
ecoguard.no
EcoGuard
Fremtidens energiløsninger


EcoGuard • ENERGISERVICE
ENERGISERVICE
FRA ECOGUARD
Energioptimalisering og
forbruksadministrasjon i
samme tjeneste!



DRIFT AV MÅLERANLEGG

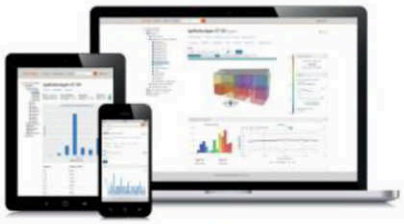
EcoGuard sitt system overvåker kontinuerlig alle målere, sensorer og innsamlingsenheter i sine kundeanlegg.

Eventuelle avvik og feilmelding blir omgående sjekket og rettet opp. Dette sikrer vårt høye kvalitetsnivå på tjenester.



FORBRUKSANALYSE

En viktig del av vår plattform og tjeneste er å analysere de ulike forbrukene. Dette er viktig både for en korrekt fordeling av kostnader og for å kunne forstå og minimere uønsket forbruk. Analyse er også et viktig verktøy til å forstå og kartlegg hvor ulike tiltak kan og bør iverksettes.

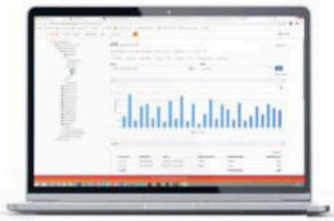


AVLESNING TIL CURVES

Alle våre kunder får tilgang til sin eiendom i CURVES. CURVES er EcoGuard sin egen avanserte driftsplattform som håndterer mer enn 1 million datapunkter i drift i dag.

Normalt er det styret, forvaltning og driftspersonell som benytter CURVES i det daglige.

Plattformen gir dem sitt eget Dashboard for en rask oversikt over sin eiendom. Her ser de enkelt Status i deres leiligheter på et kart og i en 3D- modell noe som øker effektiviteten til kundeservice



OPTIMALISERING AV FORBRUK

Ved bruk av alle målerdata vi innhenter i sann tid fra eiendommen kan. Vi sørge for en mer optimal drift av bygningens totale energiforbruk – det kaller vi EcoSmart!

ALARMHÅNDTERING

Tilkoble smarte sensorer for brann, vannlekkasje og skallsikring har prioritet igjennom avlesningssystemet. All alarmhåndtering organiseres i CURVES og kan styres videre som SMS og mail.

AVREGING OG FAKTURERING

CURVES håndterer din individuell måling og fakturering. CURVES bruker til dette det virkelige forbruket av vann, varme og strøm. Faktureringen settes opp automatisk for hver leilighet hver måned om ønskelig.



BEBOER APP TIL ALLE

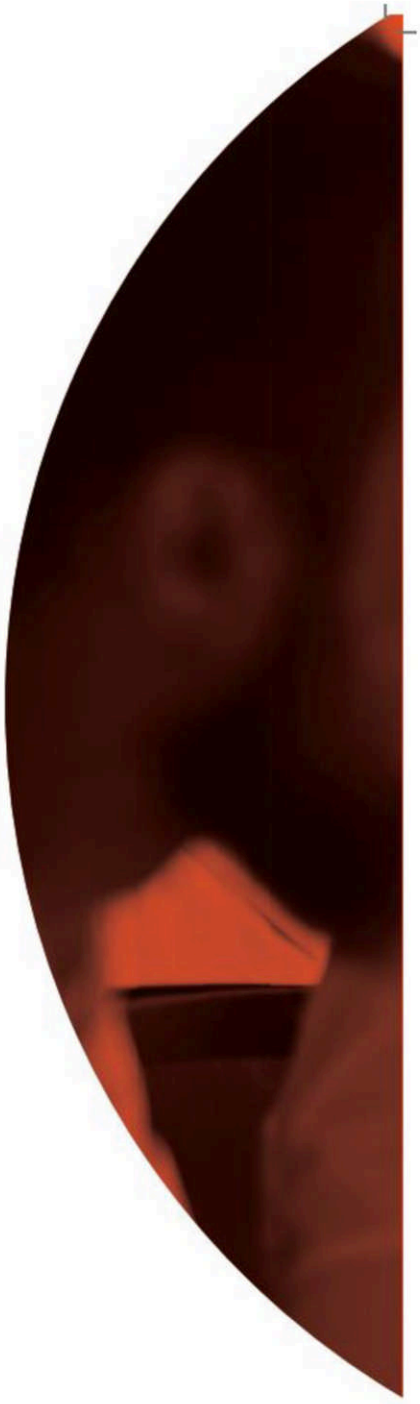
Alle beboere får tilgang til en gratis app. Her kan de enkelt og oversiktlig følge sitt forbruk av vann, varme, strøm og elbil.

Dette gjør alle mer beviste på sitt eget forbruk og kostnad!
Appen varsler også om du har installert vannlekkasjedetektorer, branndetektorer eller skallsikring fra EcoGuard.



SERVICE OG SUPPORT

Med over 80 medarbeider står EcoGuard klare til å supportere våre nye og eksisterende kunder.



EcoGuard er markedsledende aktør innen måling, smarthus, energiovervåkning, optimering og fordeling av vann og energi i boligselskaper i Norden.

Vår egen driftsplattform CURVES, håndterer nærmere 1 million datapunkter i nordiske boligbygg. Med våre ca 80 medarbeidere står vi klare til å planlegge, drifte og supportere langt flere boligeiendommer også i Norge.

EcoGuard Norge AS
Vi er en del av Svenske EcoGuard AB. Siden 2003 har vi arbeidet med å bruke teknologi til å skape rettferdig fordeling og redusere energiforbruk.

Et åpent system for alt!
Vi i EcoGuard mener åpne løsninger er det som skaper trygghet for fremtiden, og samtidig det som fremmer utvikling. Ved å kombinere individuell måling, varmestyring i boliger, alarmer og vannstoppløsninger, samt energioptimering og ladetjenester i samme system, bidrar vi til å forenkle det grønne skiftet.

ECOGUARD
DIN ONE-STOP-SHOP

PROSJEKTERING
Vi er spesialister som ser helheten. Vi har kunnskap om måling, styring og optimalisering. Vi vet hvilke målere og tekniker som må til og du har alltid en dedikert prosjektleder gjennom hele prosjektet

PRODUKTER
Vi tilbyr et komplett sortiment av målere og smarthusprodukter for en effektivere og smartere eiendoms-drift. Alle våre systemer følger åpne protokoller fordi vi mener åpenhet skaper trygghet og bærekraftig utvikling. Våre trådløse og innsam-lingssystemer er utviklet og produs-ert av oss.

INSTALLASJON
Vi er eksperter på planlegging, installasjon, driftssetting og service. Våre egne tekniske prosjektledere, rørleggere og elektrikere sørger for at systemer fungerer uansett valgt løsning.

VÅR DRIFTSPLATTFORM CURVES
Gjennom å samle målerdata i den åpne digitale plattformen Curves finnes uendelige muligheter mot en smartere og mer bærekraftig eiendomsdrift. Curves eies, utviklet og drives av oss selv noe som gir en ekstrem fleksibilitet. Det er viktig for å møte fremtiden krav. Alle våre kunder får tilgang og mulighet til å drifte sine eiendommer i Curves.

APP TIL BEBOERE
Alle beboere som har fått installert våre systemer får kostnadsfritt laste ned og bruke vår beboer app. Den gir nyttig informasjon om forbruk, kostnad og CO2 belastning i sann tid. Følg med på ditt forbruk av vann, oppvarming, strøm og elbil lading fra en og samme app.

SERVICE & SUPPORT
Vi er med deg hele veien!

EcoGuard

Lilleakerveien 2E, 0283 Oslo / Org. nr. 926817744
Tlf.: +47 400 00 039 / epost: kontakt@ecoguard.no
ecoguard.no

Oslo 14. februar 2025

Årsmøtet ved Styret

Skøyen Terrasse Boligsameie

Søknad om å utvide området for markterrasse for Skøyen Terrasse 33

Vi har en leilighet i 1. etasje som har en liten terrasse på nordsiden av bygget. Vi ser at de fleste leiligheter i 1. etasje har gjort plassen litt mer personlig der noen har hekk, noen har gjerde, og andre har en åpen platting. Foran vår markterrasse er det nå et hvitt gjerde, og mellom gjerdet og gangveien er det en bred hekk. På det bredeste er hekken mer enn 2 meter. Dette innebærer at området ikke kan brukes av noen. Vi ønsker å disponere noe av det området der det nå er hekk, ved å utvide markterrassen med 1,5 meter. Det vil da fortsatt være god avstand til gangveien, som sameiet disponerer felles som før. Vi ønsker ved utvidelsen å gjøre det fint ved å plante blomster og å få plass til en litt større sittegruppe.

Vi ønsker å utføre utvidelsen på tilsvarende måte som det ble søkt om fra Skøyen terrasse 35 i 2021. Der ble markterrassen utvidet cirka 1,5 meter, og plassen har tilsvarende rekkverk som resten av bygget og en liten port. Dette ser hyggelig ut og ble godkjent av årsmøtet i 2021.

Oppsummert så søker vi om godkjennelse fra årsmøtet til å disponere et utvidet område for vår markterrasse tilsvarende 1.5 meter ut fra veggen på tilsvarende måte som ble godkjent i 2021.

Vennlig hilsen

Sigrun Hope og Trond Kristensen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 17.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19[XII] *11 50 60

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	3/1+4 m.fl. blokk 17 felt A Hoff Skøyen Vest	Journalnr.	80/4116
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk m/bod	Innlevert	30.12.80
Byggherre	I/S Skøyenarealene, Haakon VII's gate 1, Oslo 1		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

OG/BR

Oslo, den 21. juli 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til vår påtegning av 16.7.81 på situasjonskartet.
Helserådets, brannvesenets og byplankontorets krav må følges, kfr. vedlagte gjenparter av ekspedisjoner datert henholdsvis 29.1., 3.2. og 22.6.81.
Boligrådsmannens uttalelse av 26.6.81 foreligger.
Det bør være en avskjerming mellom soveromsvindu i 1.etg. og inngangsparti.
Skjemategning av peis må sendes inn før arbeidet med peisen påbegynnes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
ben.

Odd Garm

Sk. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

28. juni 1983

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

OSLO 3

Avd.ark. Torset

KT/MK 80/4116

Gnr.3, bnr.1+4 m.fl., blokk 17, Skøyen Vest felt A Hoff.
Boligblokk, m/bod.
Byggherre: I/S Skøyenarealene.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.7,8 og 9 samt brev av 19.5.83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Støy fra søppelsugeanlegg må dempes. Jfr. ekspedisjon fra helserådet pr. 30.5.83. Redegjørelse innsendes.

Tegning med vårt stempel-nr. 8 er ikke korrigert i samsvar med utførelse (vinduer mot nord i 1.etg.).

Korrigert tegning bes innsendt.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.4,5 og 6 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Kjell Torset

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

Oslo 3

3. september 1983

Avd.ark.Torset

KT/BH 80/4116

Gnr. 3 bnr. 1+4 m.fl. blokk 17 felt A Hoff, Skøyen vest.
Boligblokk med bod.
Byggherre: I/S Skøyenarealene.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 10 samt brev av 4.8.83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 8 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm
overarkitekt

Kjell Torset

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · OSLO 5 · 68 30 40

ØA/LO

KOPI

Oslo, den
2. november 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 80/4116

Gnr.3/bnr.487 blokk 17, Skøyen terrasse 35, 0276 Oslo 2

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg 3.9.84

Bygningens art

Boligblokk m/bod

Byggherre

I/S Skøyenarcalene v/H.r.adv. Hagemann, Parkveien 41 B,0258 Oslo 2

Byggemelder

Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende

O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

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

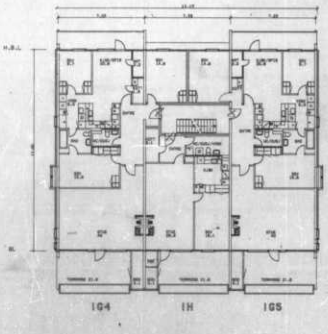
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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 15. ANSVORD. 3000



2

SELVAAG-BYGG

SKØYEN VEST

NOFF

PLAN 2. ETASJE

1438 A 17 2

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
SKØYEN TERRASSE 40

Dato: 22.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531142
9147858

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 476

Vi viser til bestilling av 20260422 for SKØYEN TERRASSE 40.

GNR. 3 BNR. 476

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.10.1980.

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

14095 m²

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

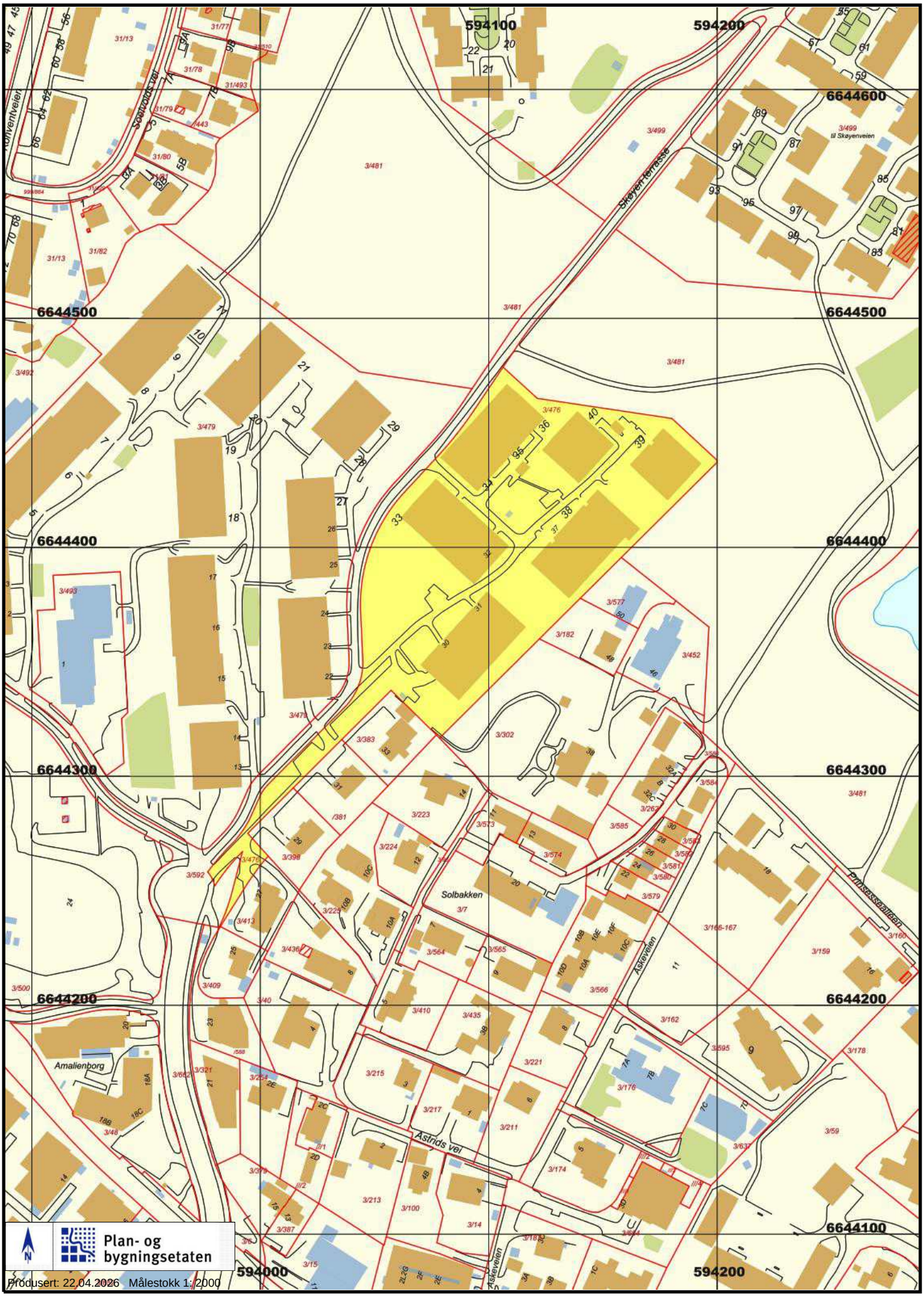
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


594100
594200
6644600
6644500
6644400
6644300
6644200
6644100
594000
Skøyen terrasse
Solbakken
Astrids vei
Askeveien
Prinsessealléen
Amalienborg
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 22.04.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

V190384

Mindre vesentlig endring av stadfestet plan for del av gnr. 3 bnr. 413 m.fl. Nedre Skøyen vei (S-2437)

V190384 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.03.1984
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198403745
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2437, S-2864

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

35979

Forslag til bebyggelsesplan for Felt A,Skøyen vest

35979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

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

Du finner plansaken her: 197902980

Vedtaksdato: 06.12.1979

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

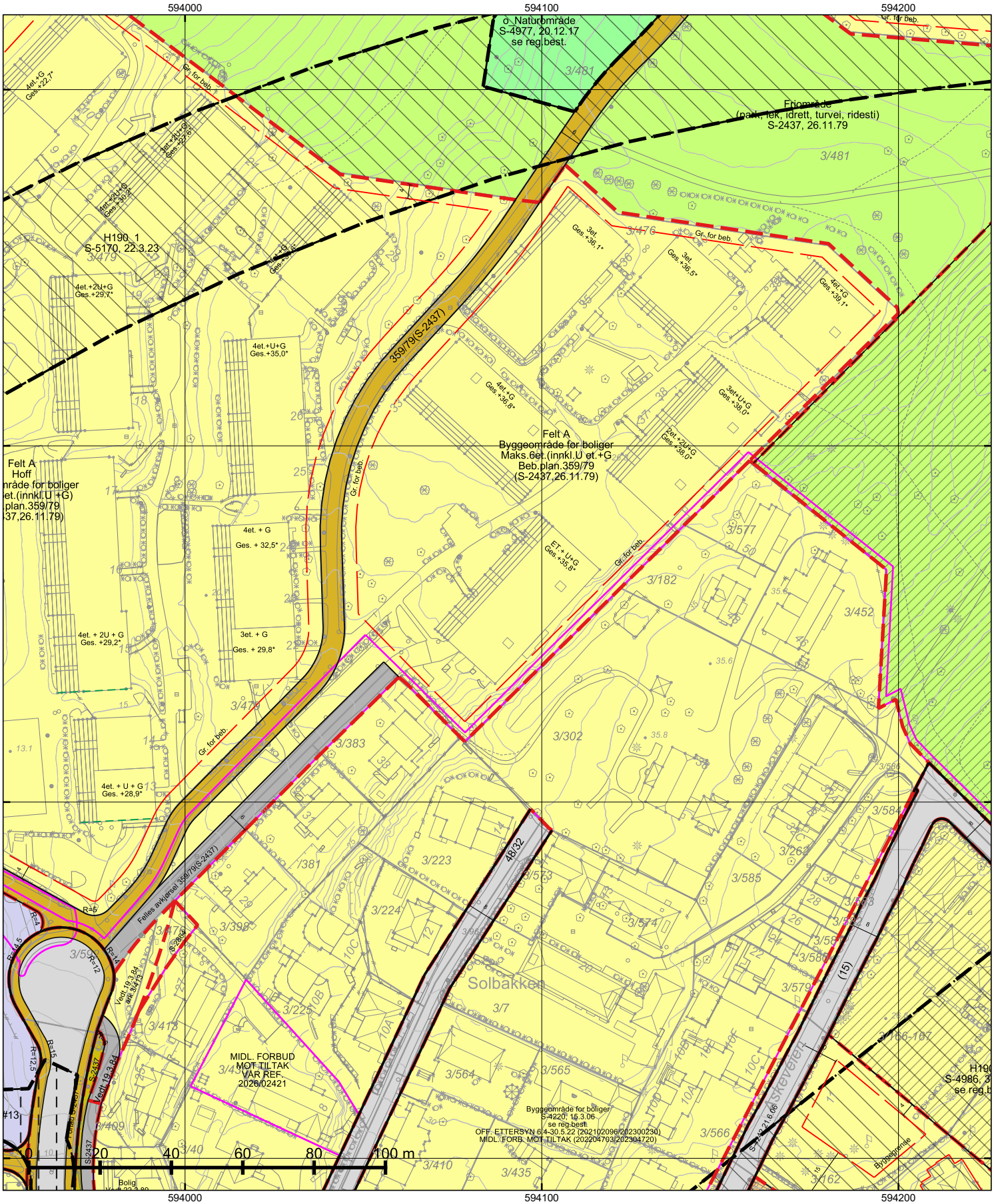
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156558/ 86531142
Adresse: Skøyen terrasse 40
Gnr/Bnr: 3/476
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156558/ 86531142

Deres ref.:

Adresse: Skøyen terrasse 40

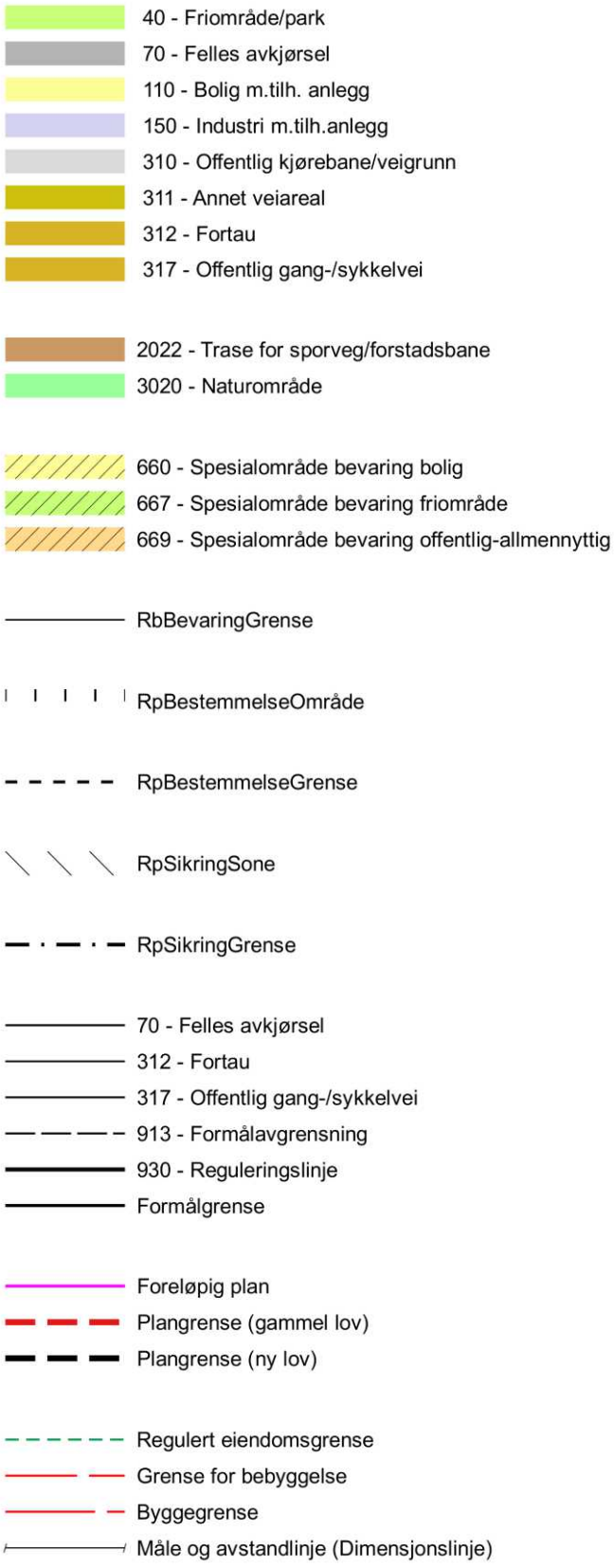
Kommentar:

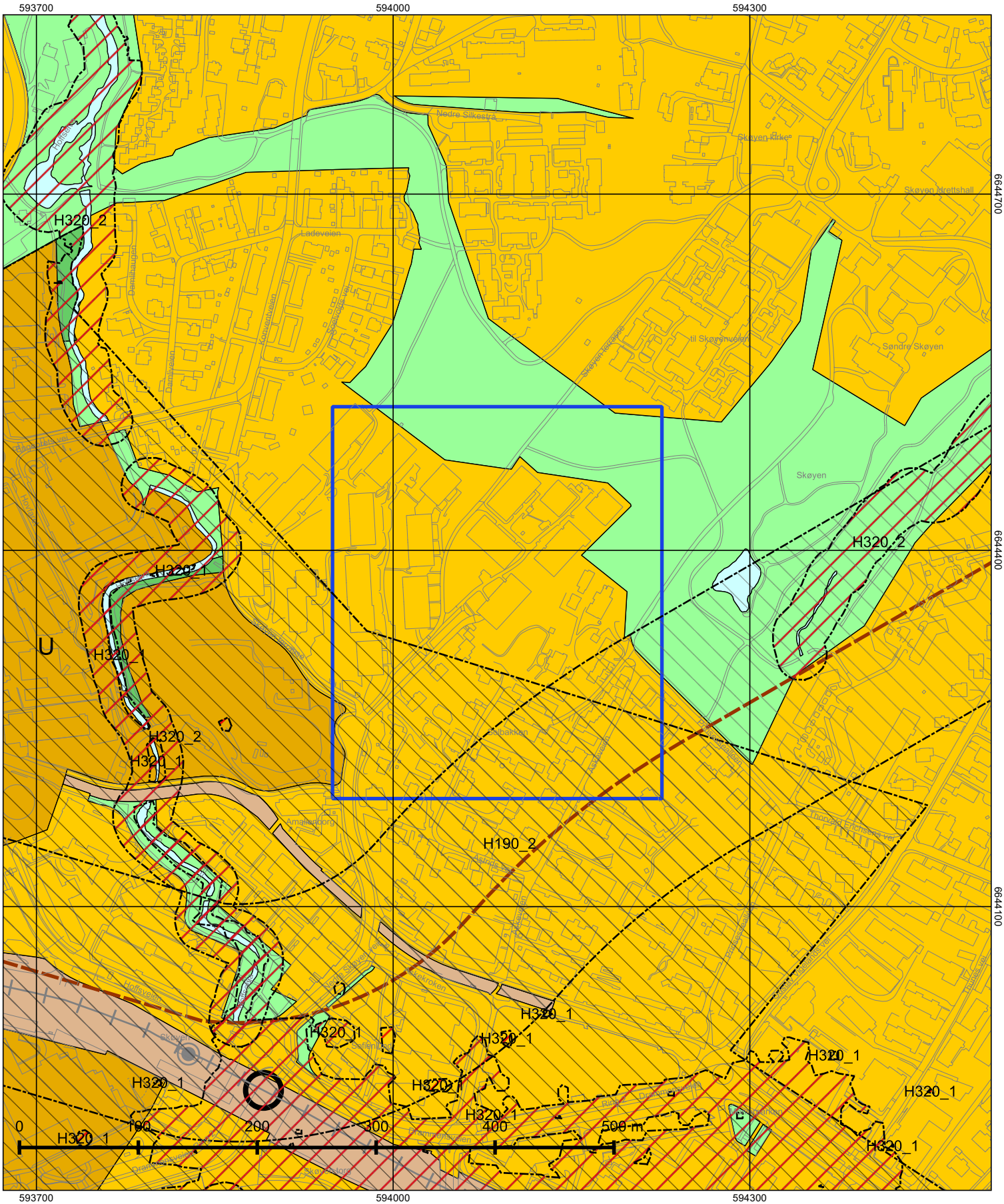
Gnr/Bnr: 3/476

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156558/86531142
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



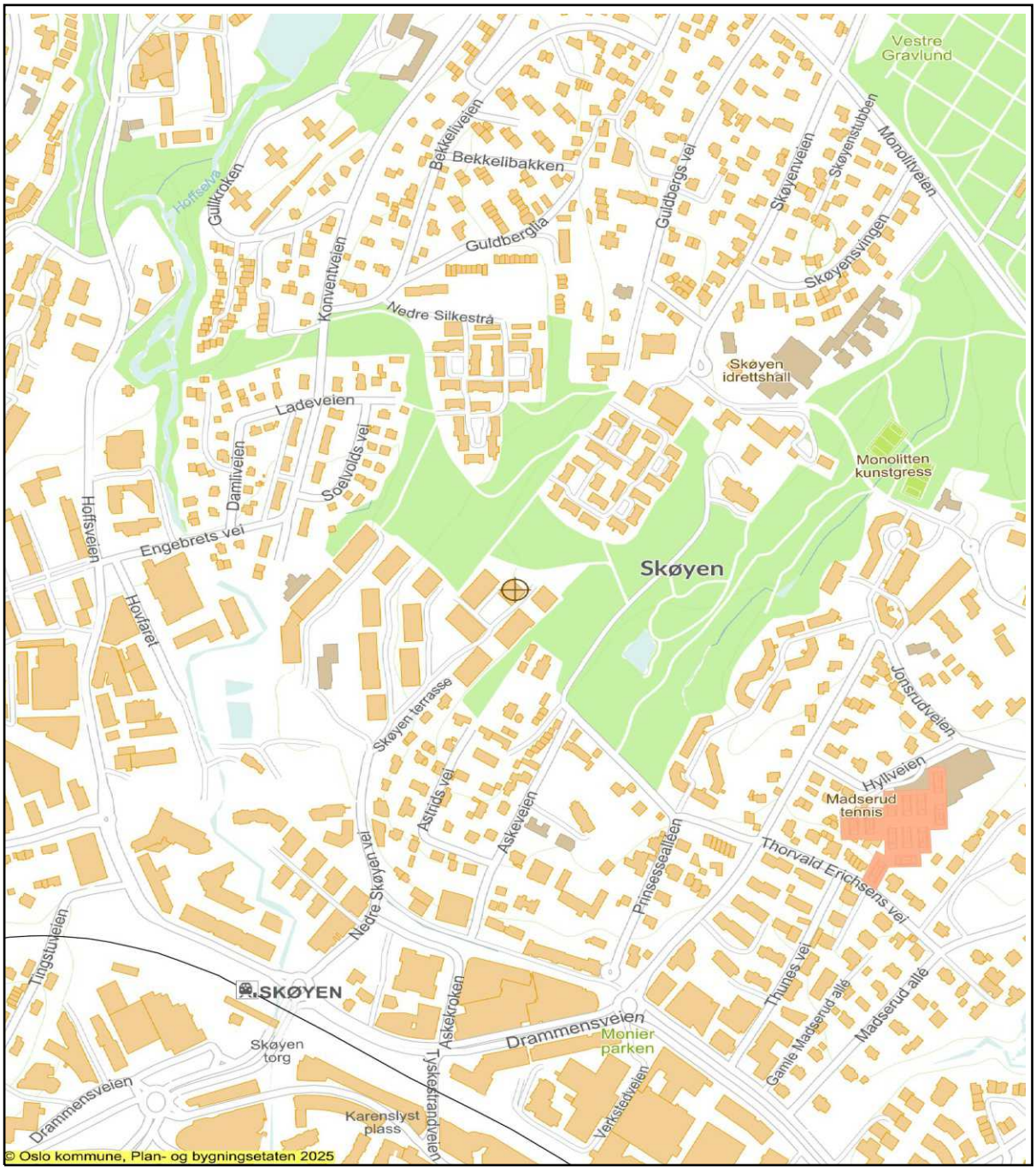
Oversiktskart

Adr.: Skøyen terrasse 40

Bydel : ULLERN

Gnr bnr : 3 / 476

Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 22.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Skøyen terrasse 40 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.04.2026

Skøyen terrasse 40

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min 2.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	8 min 4.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 4.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyen Linje 13	5 min 0.5 km
Skøyen Linje 130, 140	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.1 km

BARNEHAGER

Hoffsgrenda barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.4 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Skøyen	5 min
Bunnpris Skøyen Atrium	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

Møllhausen Torg	8 min
Apotek 1 Skøyen	8 min
Skøyen Vinmonopol	10 min

SPORT

Casinetto balløkke	6 min
Øvre silkestrå	5 min
SATS Hoff	9 min
SATS Sjølyst	13 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

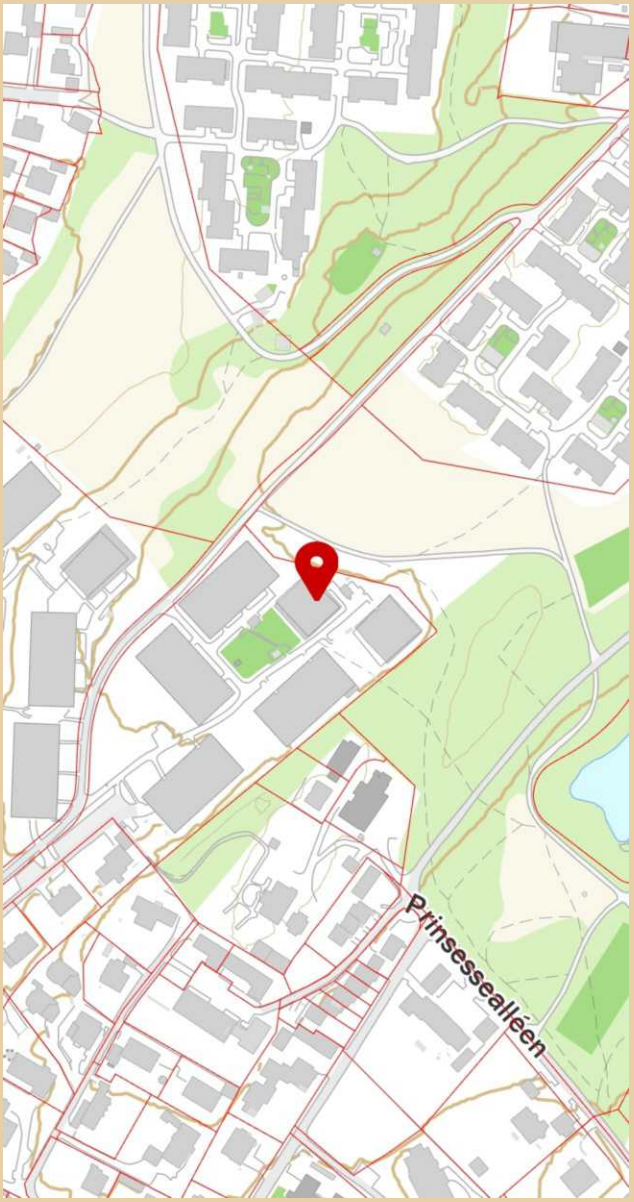
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

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:
Skøyen terrasse 40, 0276 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 476, Snr. 68, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260062

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Markus Døvre

Telefon / Mobil: 226200000 / 482 96 977

E-post: markus.dovre@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.
