PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SKØYENÅSVEIEN 4 C

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

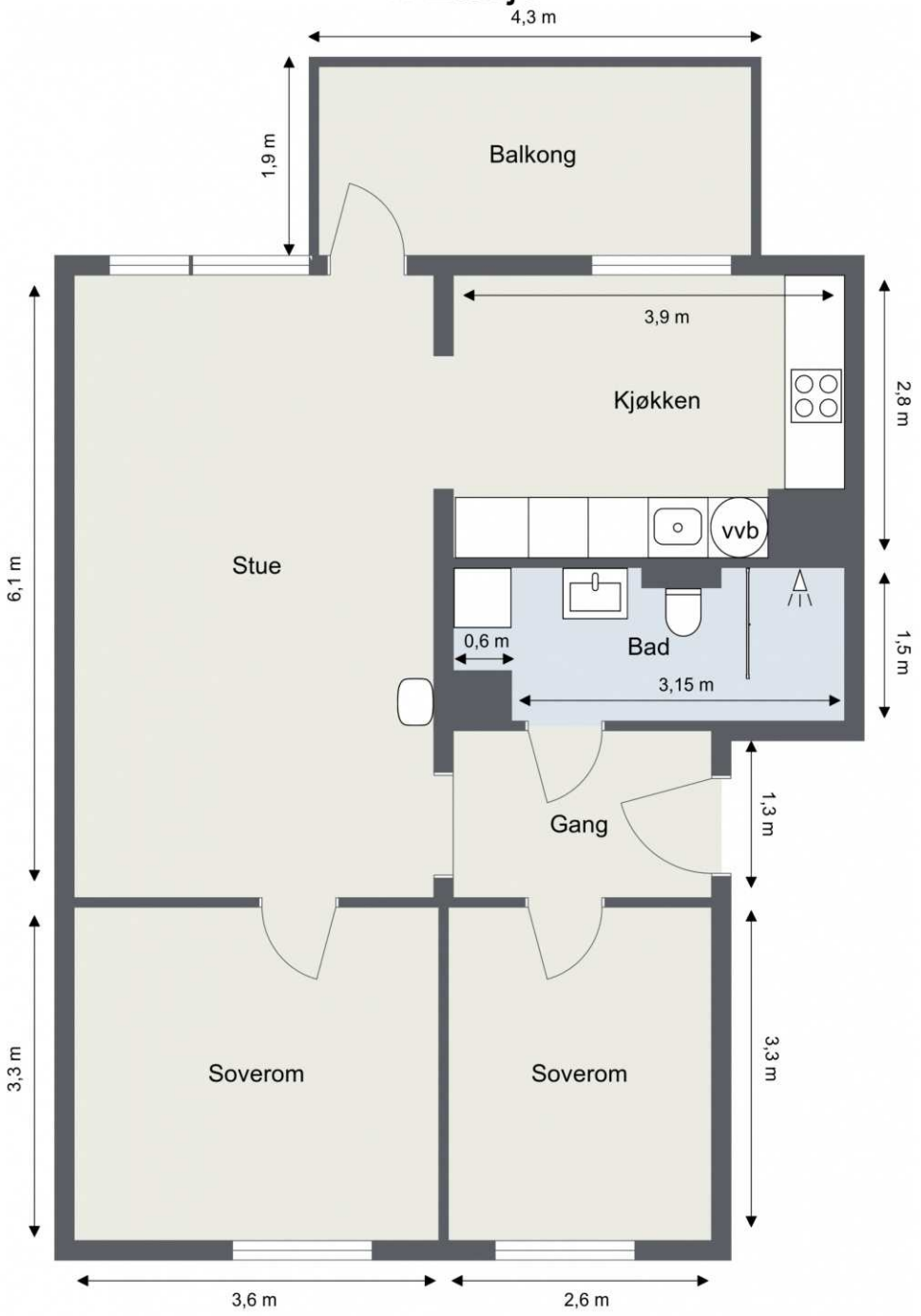
Vedtekter og eventuelle husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Skøyenåsveien 4C

1. Etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 etasje.
Skøyenåsveien 4C
0686 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 21/05/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1074
Hjemmelshaver:	Munawar Khan Bhatti og Yasir Sharif Khan.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	48
Byggeår:	1960
Tomt:	10.605 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Yasir Sharif Khan.
Befaringsdato:	20.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten og fellesarealene er dels naturtomt.
Opparbeidet med gressplener, beplantning, lekearealer, asfalterte veier og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk oppført over 3 etasjer i tillegg til kjeller og lofts etasje.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser og fjell.
Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong.
Støpte betongtrapper/reposer med terrazzo og malte vegger i oppgangen.
Utvendige fasader med malt panel mot balkonger og Steni fasadeplater.
Yttertak i saltakkonstruksjon av tre med svak helning tekket med takstein.
Kun er visuelt befart fra bakkeplan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er omfattende oppgradert med bl.a. nytt kjøkken og bad.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Vedovn i stuen. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: loft og kjellerboder merket 1049.
Parkering: mulighet for leie av garasje og biloppstillingsplass etter venteliste.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling med kamera.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: nedsenket platehimling på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2021 - 2022 Rørfornying
2020 - 2020 6 ladepunkter for elbiler
2018 - 2019 Piperehabilitering og nye taknedløp.
2015 - Vindusutskiftning og etablering av fiber.
2009 - 2010 Utskiftning av el-anlegg.

I regi av eier:
2026 - nytt kjøkken og bad.
Oppgraderte overflater og nye dører.
Etablert åpen kjøkkenløsning og oppgradert det elektriske anlegget.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	67			8
Loft og kjellerboder		8		
SUM BYGNING	67	8		8
SUM BRA	75			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

Loft og 2 stk kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen. Bodene medfølger leiligheten i følge vedtekter.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Loftsboden har skråtak og et målbart areal på 2 kvm. Ca 7 kvm gulvareal.
2 stk felles sykkelrom i kjelleretasjen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten er befart i dagslys med god tilkomst til vurderte bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

21/05/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Speil med integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med skillevegg av glass.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Hyllenisje med installert lys i dusjsonen.
Opplegg for vaskemaskin.



Merknader: Badet er oppgradert og utvidet i 2026.
Det er fremlagt dokumentasjon.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 x 600 mm fliser på hovedgulvet.
Nedsenket gulv i dusjsonen som er flislagt med 50 mm x 50 mm fliser.

Merknader: Det er målt 18 mm fall på hovedgulvet på 2900 mm lengde.
Terskelhøyden er målt til 10 mm.
Iht forskrifter og krav skal fall på hovedgulvet være min 1:100 og terskelhøyden min 15 mm.
Det er nedsenket gulv på min 10 mm iht forskrifter og krav.
Avvikene vurderes derfor ikke som graverende og med behov for tiltak.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er benyttet foliemembran, i følge vedlagt beskrivelse.
Dokumentasjon og garanti på faglig utført arbeid vil medfølge ved salg.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2026 og ukjent år.

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

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

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

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

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

Ikea kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Kvartskompositt vask med 1-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen
iht dagens forskrifter og krav.

Merknader: Kjøkkenet var ikke ferdig montert og installert under befaringen.
Det er tilsendt bilder og dokumentasjon på ferdigstillelse.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 6 mm.
Høyder i leiligheten:
bad - 2.27 m.
Øvrige rom - 2.50 - 2.52 m.

Merknader: Vedovn med gnistfangerplate på gulvet foran åpning. Oppgraderte/nye overflater, listverk og dører.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2-lag energiglass og datostemplet 2015.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 8 m².
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Rekkverk av aluminium, kledd med glassfiberplater og glass.
Det er målt tilstrekkelig fall på gulvet. Vann renner mot sluk/nedløp i hjørnet av balkongen.
Taket er belagt med stålplater.
Enkel stikkontakt på veggen og veggmontert lys.

Merknader: Terrassebord med normal bruksslitasje, anbefales overflatebehandlet.
Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2026 og ukjent år.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.




Vannledninger av rør i rørsystem(plast) og kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stoppekraner for leiligheten er plassert i fordelerskap og bak inspeksjonsluke på badet.

Merknader: Eldre avløpsrør av støpejern er registrert.
Det er foretatt rørfornying i regi av borettslaget.
Hovedstoppekranen antas å være i kjelleretasjen. Ikke besiktiget.
Det er fremlagt dokumentasjon på arbeid utført i regi av eier.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på ca 110 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Berederen har tilfredsstillende plassering, da den er lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten iht forskrift ved byggeår.
Friskluftstilførsel/tilluft via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsspalte under dørbladet på badet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Avtrekks ventilasjonen i leiligheten er ikke iht dagens forskrifter.
Ventilator med kullfilter er ikke iht dagens forskrifter.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag, ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor
leiligheten. Hovedsikring på 40 ampere og 10 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader:
Det elektriske anlegget er oppgradert. Arbeidet var ved ferdigstillelse under befaringen.
Det er i etterkant tilsendt bilder og dokumentasjon på ferdigstillelse.
Det er ikke fremlagt fullstendig utfylt egenerklæringsskjema, da eier ikke har bebodd leiligheten.
Det vil ved salg medfølge dokumentasjon på utførte elektriske installasjoner.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
Det anbefales El- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er fremlagt ferdigattest vedrørende endring av bærevegg ved åpent kjøkken.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter og krav.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260145
Addresse	Skøyenåsveien 4 C		
Postnr.	0686	Sted	OSLO
Selgers navn	Yasir Sharif Khan		
Selgers navn	Munawar Khan Bhatti		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
Y S
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Totalrenovert badet. Nytt sluk, membran, varmekabler. Dokumentasjon sendt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Garantibevis, fdv, samsvarserklæring.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

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

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

Se vedlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rett elektro og Puss Opp As

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

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

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

Se vedlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rør i rør system med fordelerskap, nytt sluk, nye rør inn til kjøkkenet, ny varmtvannsbereder. Se vedleggene.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

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

Sikringsskapet er oppgradert med nye kurs.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rett Elektro. Se vedlegg

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

Av hvem?:

Rett Elektro utførte sluttkontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Initialer selger:
Y S
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Ikke bodd i leiligheten

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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).

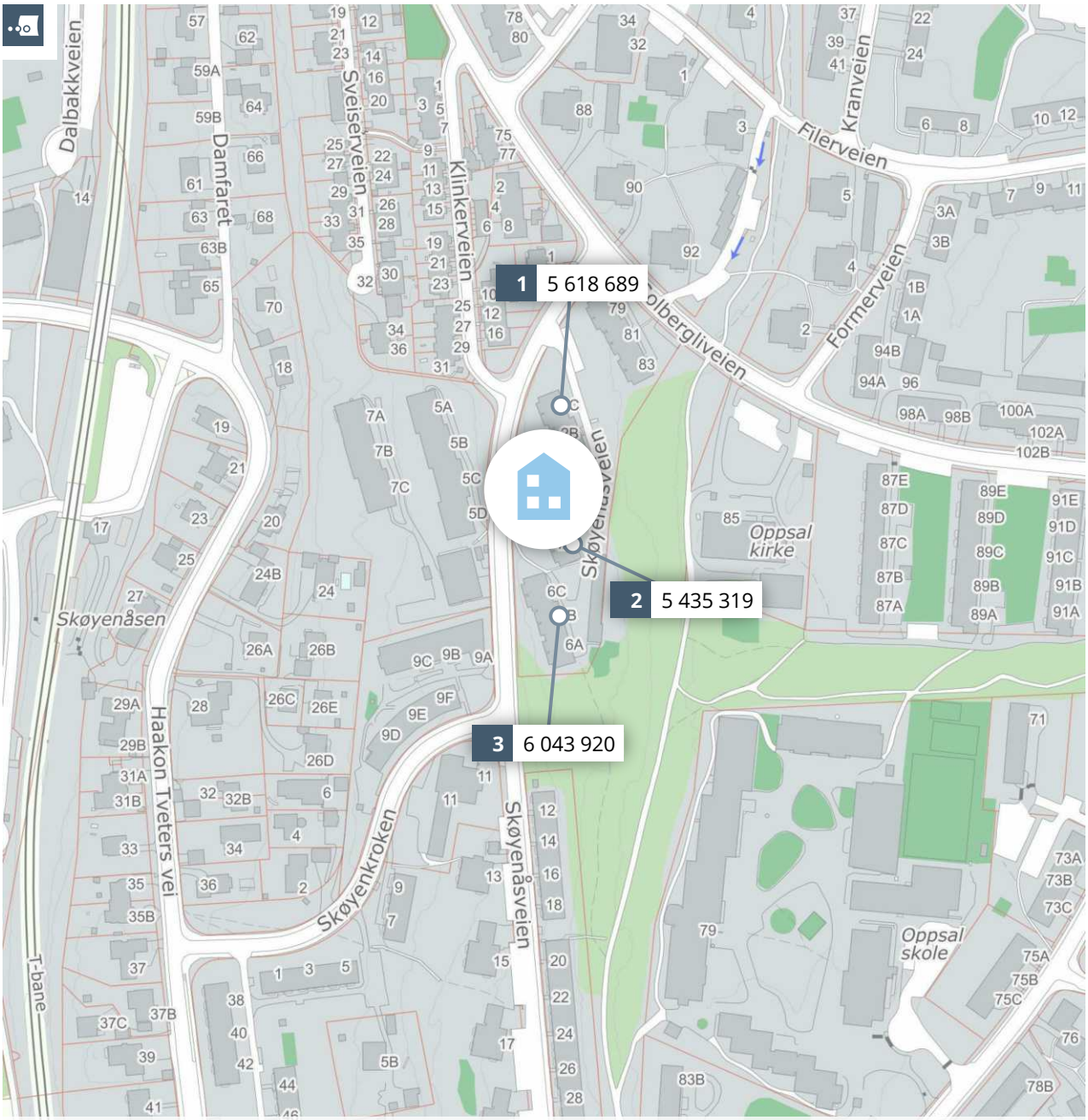
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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	25.05.2026
Signert av	*Yasir Sharif Khan*
Signert av	*Munawar Khan Bhatti*

Initialer selger:
Y S
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKØYENÅSVEIEN 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 25.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyenåsveien 4 C, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 144 BNR 1074 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

5 700 000

216 552	5 916 552	88 307
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	8 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 596
Formue	48 973
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skøyenåsveien 2 C 67 m²	1960	1. etg	2 sov	20.10.2025	4 950 000	**5 400 000**	218 689	5 618 689	**83 861**
2	Skøyenåsveien 4 A 66 m²	1960	3. etg	2 sov	24.11.2025	4 900 000	**5 200 000**	235 319	5 435 319	**82 353**
3	Skøyenåsveien 6 B 67 m²	1963	1. etg	2 sov	12.09.2025	5 290 000	**5 825 000**	218 920	6 043 920	**90 208**

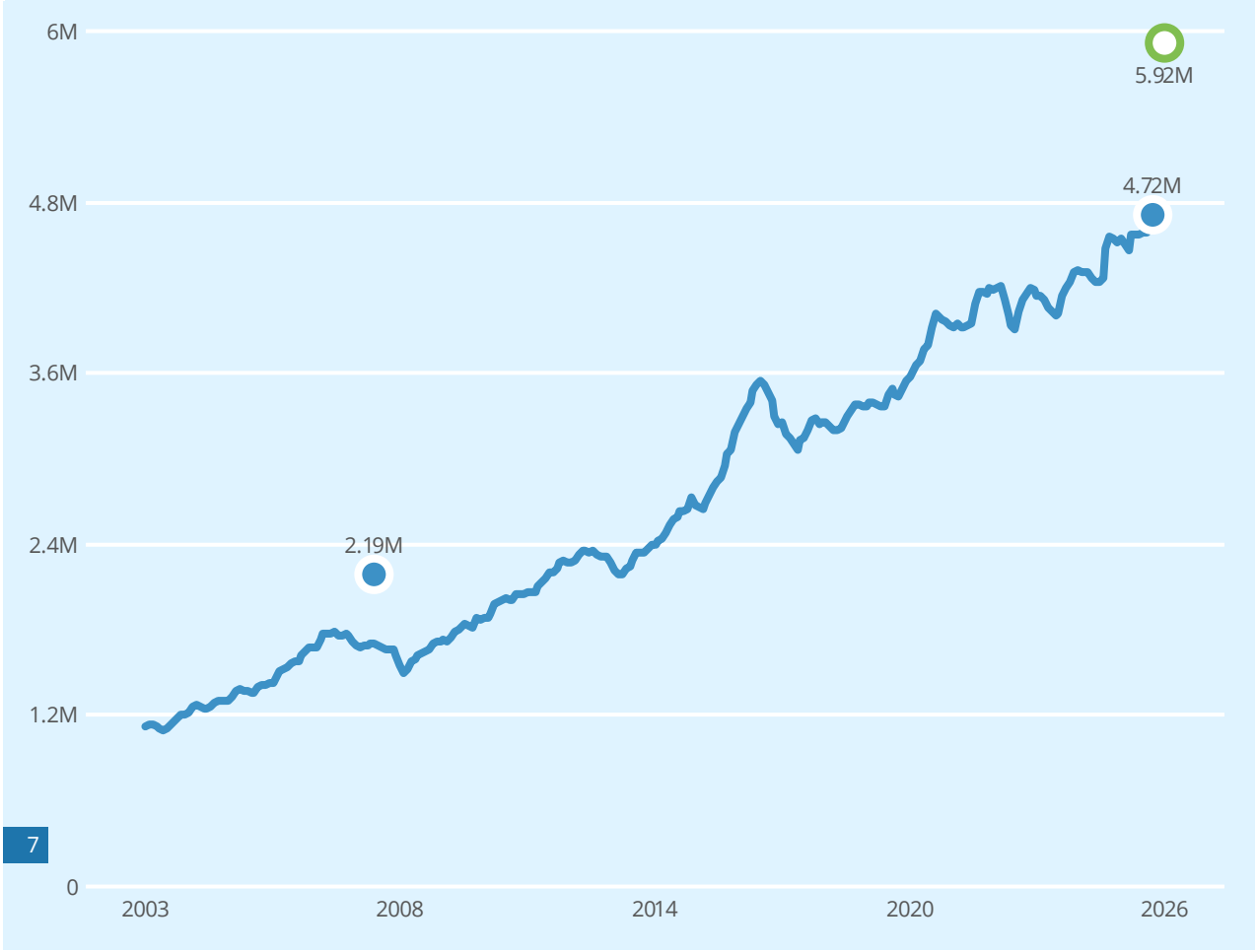
Lys og lekker 3-roms med høy standard, solrik balkong og fin beliggenhet. Totaloppusset 2026. Peis.

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



1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2026	18.02.2026	10.03.2026	4 000 000	4 500 000	218 000	4 718 000	8
27.04.2007	16.04.2008	10.07.2007	1 690 000	2 100 000	86 000	2 186 000	

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

Leiligheter til salgs i SKØYENÅSEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 075 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Leiligheter solgt i SKØYENÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

6.1M
5.8M
5 706 000 Salgspris i snitt
5 388 000 Prisantydning i snitt
5.2M
4.9M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 5% over prisantydning

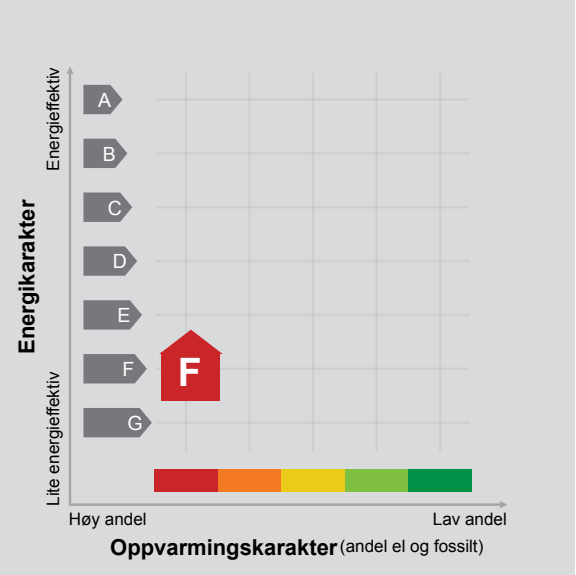
Analyse m²-priser

88 307 Skøyenåsveien 4 C Totalpris 5 916 552
87 593 SKØYENÅSEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

81 413 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKØYENLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1074
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321902
Merkenummer	Energiattest-2025-212366
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

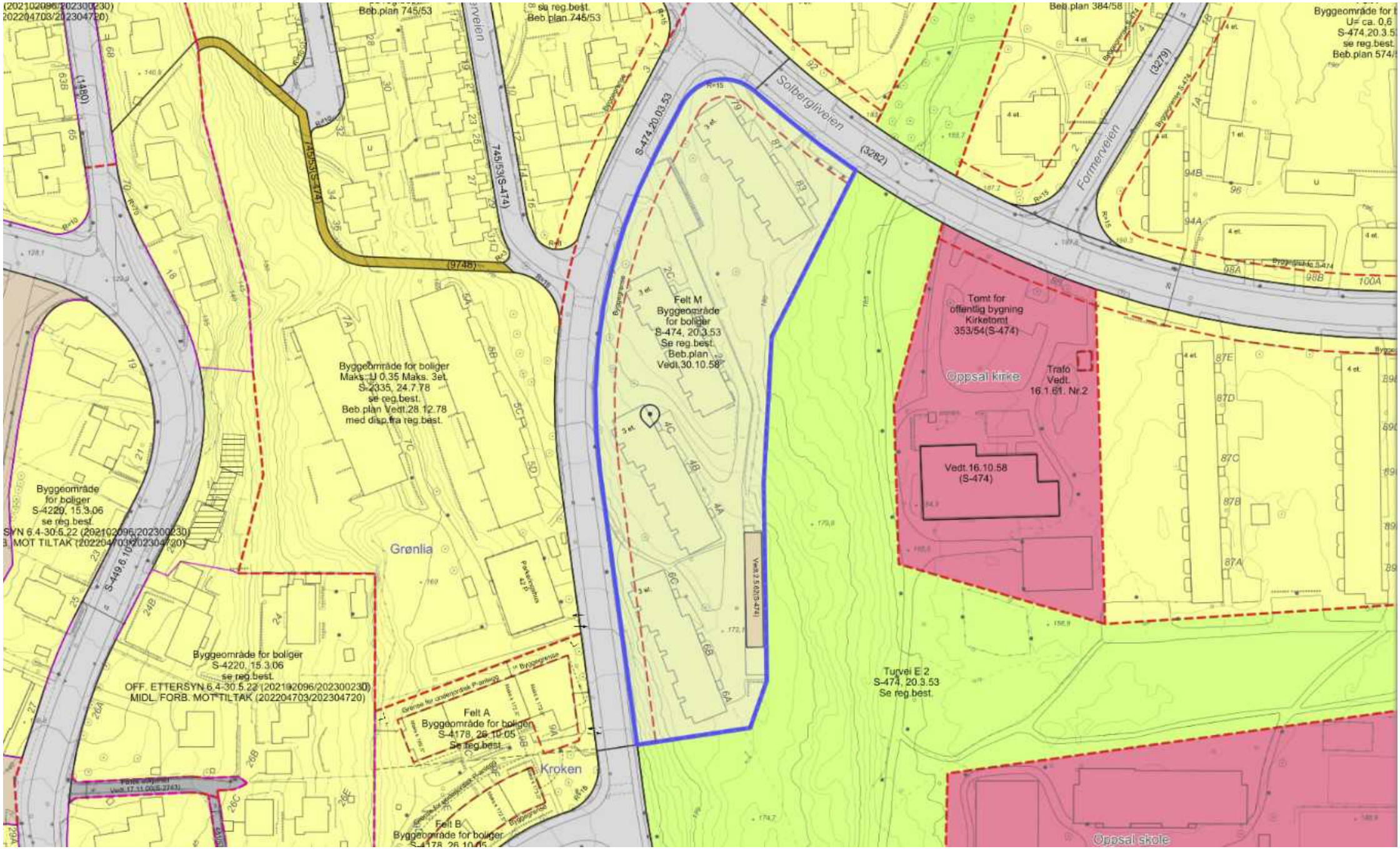
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggeområde for boliger
Maks. U 0.35 Maks. 3et.
S-2335, 24.7.78
se reg.best.
Beb.plan Vedt.28.12.78
med disp.fra reg.best.
Felt M
Byggeområde
for boliger
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan
Vedt.30.10.58
Tomt for
offentlig bygning
Kirketomt
353/54(S-474)
Oppsal kirke
Trafo
Vedt.
16.1.61. Nr.2
Vedt.16.10.58
(S-474)
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
SYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MOT TILTAK (202204703/202304720)
Grønlia
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt A
Byggeområde for boliger
S-4178, 26.10.05
Se reg.best.
Kroken
Felt B
Byggeområde for boliger
S-4178, 26.10.05
Turvei E 2
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Oppsal skole
Solbergliveien
(3282)
Formerveien
(3279)
(9748)
745/53(S-474)
S-474,20.03.53
Beb.plan 745/53
Beb.plan 384/58
Byggeområde for b
U= ca. 0,6
S-474,20.3.5
se reg.best.
Beb.plan 574/
S-449.6.10

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 0912da4f-a0b1-4c4d-a778-56366461ea73 . Vår ref.: 0187-1-1049 Dato: 20.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950289856
Andelseier:	Bhatti, Munawar Khan
Medeier:	KHAN, YASIR SHARIF
Leilighetsnummer:	1049
Adresse:	Skøyenåsveien 4 C, 0686 OSLO
Andelsnummer:	48
Gnr.	144
Bnr.	1074

Borettsinnskudd: Kr. 7 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82221324.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

styreleder godkjenner nye andelseiere:skoyenlia@styrerommet.no Styret leier ut garasjerParkering etter venteliste. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Meglere bes for øvrig informere andelseiere som disponerer parkeringsplass eller garasje si opp skriftlig til styret i borettslaget. Det er 1 måneds oppsigelse. Bod følger leiligheten: Ja i kjeller. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styrets leder som kontaktes på skoyenlia@styrerommet.no; Borettslaget har tilknyttet TV/ Bredbånd via Telenor Borettslaget er i gang med rørprosjekt som antas å være ferdig i 2026. Estimert låneopptak kr 12 000 000, fellesgjelden er fordelt pr 1.9.2025. Felleskostnadene øker med 6% fra 1. oktober 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987268126
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	48 001 534,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 595,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nye vinduer	180,00	
El. Rehabilitering	150,00	
Piperehabilitering	150,00	
Felleskostnader	4 115,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	992,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 468,-
Annen formue:	48 973,-
Gjeld:	217 924,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987268126
Restsaldo:	216 551,37
Kapitalkostnader:	1 193,28
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 216 551,37,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lillian Tangen Berg, e-post: skoyenlia@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 187
SKØYENLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKØYENLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/187

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Forslag fra andelseier om å innstallere røykvarslere på loft og i kjeller i alle blokker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lillian Tangen Berg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bodil Riise Dynna og Elin Nøkleby Nilstorp er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0187 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000.-

Sak 6

Forslag fra andelseier om å innstallere røykvarslere på loft og i kjeller i alle blokker

Forslag fremmet av:
Yngvild Drægebø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnen er anbefaling fra Oslo brann- og redningsetat som oppfordrer følgende: "Til borettslag og sameier som i dag drifter sine boligbygg uten røykvarsling i kjeller, loft og andre fellesarealer, har vi derfor en klar anbefaling om å få det på plass raskest mulig. Dette er nødvendigvis ikke en må i lovverket men en soleklar og tydelig bør fra oss som jobber mot minuttene hver eneste dag".

Med vennlig hilsen Yngvild Drægebø

Styrets innstilling

Hvis generalforsamlingen mener at dette er nødvendig så foreslår styret at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud og vurdere tekniske løsninger for røykvarsling i loft og kjellere. Samt vurdere kostnader, vedlikeholdsbehov og eventuelle driftsmessige konsekvenser.

Forslag til vedtak

Innstallere røykvarslere på loft og i kjeller i alle blokkene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fredrik Hahne
- Jan Vegard Pettersen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Borgny Arnhild Rotnes
- Marte Harmens
- Sahar Azari
- Sondre Eng

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Nina Mari Jørgensen
- Songsit Nüng Lertsethtakarn

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Sahar Azari

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

- Fredrik Hahne

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport.
Styrets arbeid fra mai til desember 2025.

Styret har avhold 15 styremøter, behandlet 168 saker og hatt 4 befaringer + 5 byggemøter.

Rørfornying:
Styret hadde anbudsrunde på konsulent til prosjektet og valget falt på OPAK. Etter anbudsrunde med 5 tilbydere så falt valget på Fixit, også etter anbefaling fra OPAK. Rørfornyingen i regi av Fixit har kommet godt i gang og alt går retter fremdriftsplanen.

Norgespris:
Borettslaget har gått over til Norgespris som resulterer i en reduksjon av strømkostandene.

Kiwi tomta:
Siste nabovarsel er at bygget skal bli næringsbygg uten at det er sagt noe om hva slags næring. Borettslaget har sammen med Godlia borettslag sendt inn protest på dette. Styret har hatt tett oppfølging av hva utbygger tenker å gjøre med denne.

Beskjæring, flytting og beplanting av trær og busker i Skøyenåsveien:
Det ble beplantet, flyttet og beskjære trær og busker i Skøyenåsveien. Grunnen for dette var at de hadde vokst så mye at de var til sjenanse for beboerne. Kostandene for dette ble dekket av miljøkontoen. Beløpet for dette blir refundert i 2026.

Miljøtiltak:
Borettslaget har 273.370,- kroner på miljøkontoen.

Lamper utenfor garasjene:
Bytting av lamper utenfor garasjene på grunn av tidligere lyspærer ikke er tilgjengelig lenger.

Søppelskur i Solbergliveien 88, 90, 92 og Formerveien 2 og 4.
Det ble byttet låser på søppelskurene på grunn av at de dørene ikke gikk i lås, som medførte mye søppel rundt på disse stedene.

Støyskjerming:
Det ble undersøkt om det var mulig å få støyskjerming i forbindelse med støy spesielt utenfor Solbergliveien 90, 92, 83,81 og 79. I forbindelse med nye bussruter. Støyet oppfylte ikke kravene kommunen har vedrørende dette.

Fasadevask av blokkene:
Det ble iverksatt fasadevask av blokkene som fortsetter nå til våren.

Fasadevask av garasjer og trafo stasjon:
Det har blitt utført fasadevask av garasjene i borettslaget.

Innhenting av anbud i forbindelse med bytting av lamper i kjeller og på loft:
Da det ikke lenger mulig å få tak i lyspærer til lamper i kjeller og på loft, så be det innhentet anbud på bytting av lamper. Elektriker gruppen har allerede startet arbeidet.

Uteområdet:
Det har blitt satt opp babyhuske på lekeplassen mellom Solbergliveien 90 og Filerveien 1.

Maling av vegg på balkongen:
Beboere har fått utlevert maling til å male veggen på balkongen.

Elaway:
Styret har jobbet mye med å få samarbeidet med Elaway bedre, samt at vilkårene i kontrakten blir overholdt. Det har vært utfordrende ettersom de ikke har noen kontaktperson borettslaget kan forholde seg til.

Vaskeri:
Det er blitt kjøpt inn en ny tørketrommel i 2025.

Dugnader:
Det har blitt avhold dugnad i år hvor beboere stiller opp og gjør en veldig god jobb for borettslaget.

Julegrantenning:
Det i år som tidligere vært julegrantenning for beboere i borettslaget.

Diverse:
Styret har hatt fokus på å utnytte/ utvikle bruken av Vibbo, og er opptatt av å bli ennå bedre på informasjon og kommunikasjon ut til beboerne.

Planer for styret i 2026:

Fremtidige prosjekter og vedlikehold:
Styret har startet med å se på fremtidige vedlikeholdsprosjekter og parkeringsmuligheter i borettslaget. Styret har som mål og lage en oversikt og fremdriftsplan for prioriteringer om hva som skal vektlegges av vedlikeholdsprosjekter i fremtiden.

Forhandle diverse avtaler og kontrakter i borettslaget:
Styret har startet med å reforhandle avtaler med Telenor, forsikring, lån og strømleverandør, og har hele tiden mål med å kunne spare midler på det

Til generalforsamlingen i Skøyenlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyenlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 5. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950289856, KLIENTNR. 187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 166 635**	**2 453 200**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 292 504	423 614
Tilbakeføring av avskrivning	14	196 392	222 683
Tillegg for nye langsiktige lån	16	12 072 727	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-786 806	-874 239
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-52 856
Innsk. øremerk. bankkto		-5 810	-5 767
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**8 183 999**	**-286 565**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 350 634**	**2 166 635**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 173 174	2 567 150
Kortsiktig gjeld		-822 541	-400 515
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 350 634**	**2 166 635**

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950289856, KLIENTNR. 187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 654 657	10 553 940	11 521 000	12 440 000
Antenneanlegg		51 505	0	0	0
Andre inntekter	3	116 151	145 005	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 822 313**	**10 698 945**	**11 571 000**	**12 490 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-906 036	-958 897	-1 125 000	-1 215 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-400 000	-375 000
Avskrivninger	14	-196 392	-222 683	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-13 625	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-257 510	-247 605	-261 000	-272 745
Konsulenthonorar		-369 121	-72 965	-70 000	-770 000
Drift og vedlikehold	7	-5 135 637	-1 061 813	-877 000	-6 506 000
Forsikringer		-839 685	-620 111	-670 000	-706 400
Kommunale avgifter	8	-2 224 636	-2 045 224	-2 313 000	-2 402 773
Energi/fyring	9	-650 790	-617 762	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 224 665	-1 083 408	-1 175 000	-1 210 250
Andre driftskostnader	10	-844 982	-988 122	-725 000	-686 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 014 454**	**-8 282 215**	**-8 326 000**	**-14 855 368**
DRIFTSRESULTAT		**-1 192 141**	**2 416 730**	**3 245 000**	**-2 365 368**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	219 992	119 199	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 320 355	-2 112 315	-1 999 000	-2 541 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 100 363**	**-1 993 116**	**-1 989 000**	**-2 531 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 292 504**	**423 614**	**1 256 000**	**-4 896 368**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	423 614		
Fra opptjent egenkapital:		-3 292 504	0		

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950289856, KLIENTNR. 187

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 644 891	46 644 891
Tomt		962 484	962 484
Andre varige driftsmidler	14	222 840	419 232
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		273 370	202 041
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 103 685**	**48 228 747**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		380 222	353 207
Driftskonto OBOS-banken		2 112 011	744 402
Driftskonto OBOS-banken II		0	26 943
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 428	50 521
Sparekonto OBOS-banken		8 654 514	1 392 078
SUM OMLØPSMIDLER		**11 173 174**	**2 567 150**
SUM EIENDELER		**59 276 859**	**50 795 897**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		8 280 469	11 572 973
SUM EGENKAPITAL		**8 301 269**	**11 593 773**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 305 786	37 019 865
Borettsinnskudd	17	1 588 800	1 588 800
Avsetning bomiljøtiltak		258 463	192 944
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 153 049**	**38 801 609**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		665 245	251 992
Skyldige offentlige avgifter	18	57 135	59 798
Påløpte renter		13 499	11 430
Annen kortsiktig gjeld	19	86 662	77 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		**822 541**	**400 515**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 276 859**	**50 795 897**

Pantstillelse	20	51 788 700	41 788 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Skøyenlia Borettslag

Lillian Tangen Berg	Jan Vegard Pettersen	Erik Bjørgeli Johannessen
Fredrik M Hahne	Iren Svaleng	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Piperehabilitering	374 100
Nye vinduer	448 920
Felleskostnader	10 110 687
Garasje	208 600
Parkering	115 180
Strøm -fryseboks	26 670
El. Rehabilitering	370 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 654 657**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil ladeanlegg	109 151
Parkering/Garasje	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**116 151**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-578 809
Overtid	-140 017
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 172
Påløpte feriepenger	-86 662
Arbeidsgiveravgift	-153 462
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-18 145
Refusjon sykepenger	90 450
Yrkesskadeforsikring	-14 000
Andre personalkostnader	-219
SUM PERSONALKOSTNADER	**-906 036**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 956

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-206 473
Drift/vedlikehold VVS	-4 100 210
Drift/vedlikehold elektro	-108 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-291 776
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 518
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-118 208
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-189 660
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 340
Kostnader leiligheter, lokaler	-180
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-23 696
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 135 637**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 513 041
Feie- og tilsynsgebyr	-38 394
Renovasjonsgebyr	-673 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 224 636**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-650 790
SUM ENERGI / FYRING	**-650 790**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 600
Container	-148 988
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 026
Annen leiekostnad	-4 625
Håndverktøy	-10 474
Datautstyr	-12 123
Annet driftsmateriale	-72 632
Lyspærer og sikringer	-10 031
Renhold ved firmaer	-394 650
Andre driftskostnader	-22 317
Kontor- og datarekvisita	-5 094
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 956
Andre kontorkostnader	-9 046
Telefon, annet	-6 898
Porto	-270
Drivstoff	-25 456
Vedlikehold biler/maskiner	-43 069
Kontingenter	-42 800
Bank- og kortgebyr	-3 002
Øreavrunding	-146
Velferdskostnader	-8 679
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-844 982**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	60 162
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	150 360
Renter bank	102
SUM FINANSINNTEKTER	**219 992**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 282 762
Pantegjeldsrenter	-1 037 593
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 320 355**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 119 900
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	36 524 991
SUM BYGNINGER	**46 644 891**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2013	74 000	
Avskrevet tidligere	-73 999	
		1
Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2003	92 970	
Avskrevet tidligere	-92 969	
		1
Gressklipper nr. 3		
Kostpris	107 525	
Avskrevet tidligere	-107 524	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2018	281 250	
Avskrevet tidligere	-281 249	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2018	41 245	
Avskrevet tidligere	-41 244	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1992	15 960	
Avskrevet tidligere	-15 959	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2003	20 200	
Tilgang 2013	69 125	
Avskrevet tidligere	-89 324	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2020	1 300 000	
Avskrevet tidligere	-928 571	
Avskrevet i år	-185 714	
		185 715
Tørketrommel		
Tilgang 2024	52 856	
Avskrevet tidligere	-8 369	
Avskrevet i år	-10 677	
		33 810
Tørketrommel		
Tilgang 2013	37 226	
Avskrevet tidligere	-37 225	
		1

Vaskemaskin		
Kostpris	37 934	
Avskrevet tidligere	-37 933	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	35 044	
Avskrevet tidligere	-35 043	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	53 106	
Avskrevet tidligere	-53 105	
		1
Kostpris	36 681	
Avskrevet tidligere	-36 680	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2018	48 344	
Avskrevet tidligere	-48 343	
		1
Strykerulle		
Tilgang 2019	35 625	
Avskrevet tidligere	-32 063	
Avskrevet i år	-3 562	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	176 750	
Avskrevet tidligere	-151 710	
Avskrevet i år	-25 039	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	3 300	
		3 300
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	58 125	
Avskrevet tidligere	-58 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**222 840**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-196 391**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier en andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Ant. Andeler:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Oppsal Samfunnshus	1	100.-	100.-

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2022	-39 153 958	
Nedbetalt tidligere	2 134 093	
Nedbetalt i år	37 019 865	
		0
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-48 635 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	329 214	
		-48 305 786
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-48 305 786**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 588 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 588 800**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 428
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 707
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-57 135**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-86 662
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-86 662**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 588 800
Pantelån	48 305 786
TOTALT	**49 894 586**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 644 891
Tomt	962 484
TOTALT	**47 607 375**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.26
Selskapsnummer: 187 **Selskapsnavn:** SKØYENLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lillian Tangen Berg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bodil Riise Dynna og Elin Nøkleby Nilstorp er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000.-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag fra andelseier om å innstallere røykvarslere på loft og i kjeller i alle blokker

Innstallere røykvarslere på loft og i kjeller i alle blokkene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Hahne

☐ Jan Vegard Pettersen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Borgny Arnhild Rotnes

☐ Marte Harmens

☐ Sahar Azari

☐ Sondre Eng

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Nina Mari Jørgensen

☐ Songsit Nüng Lertsethtakarn

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Sahar Azari

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Fredrik Hahne

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ORDENSREGLER
FOR
SKØYENLIA BORETTSLAG

1.

Disse ordensregler inngår i lagets vedtekter, og har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte blokker og innen borettslaget som helhet bevares. Hver enkelt beboer er ansvarlig for de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og for borettslagets og strøkets anseelse. Meldinger og oppslag fra styret, gjelder som tillegg til disse ordensregler.
Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med borettslagets eiendom.
Beboere skal være styret og vaktmester behjelpelig med å verne om eiendommen og alle dens anlegg, og søke å unngå uvettig og støyende lek og annen skadevoldende eller generende adferd av barn og voksne. Brann-, helse og andre sikkerhetsmessige forskrifter må overholdes.
Brudd på ordensreglene ansees som brudd på beboers forpliktelser til borettslaget, og kan etter vedtak i styret medføre oppsigelse.

2. GENERELLE REGLER

Tiltak som berører utseende, borettslagets helhetsinntrykk, slik som markiser, balkongkasser, beplantninger, grøntanlegg må holdes i orden og vedlikeholdes. Ting som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende, kan forlanges fjernet eller utbedret av styret.
Styret eller den enkelte blokktillitsvalgte kan, når det ansees påkrevet, innkalle til frivillig arbeidsinnsats – dugnad – for å vedlikeholde eller utbedre grøntanlegg, beplantninger, eller utføre annet nødvendig arbeid i borettslaget.

Blokktillitsvalgte velges – hvis ikke annet er bestemt – i tur og orden innen blokken hvert hele eller hvert halve år om gangen.

3. OM GODT NABOSKAP

For å opprettholde et godt forhold til naboer og nærmeste omgivelser, er hver borettshavers og dennes families daglige sysler og utfoldelse av avgjørende betydning. Av hensyn til den enkeltes arbeid – som kan falle på forskjellige tider av døgnet på grunn av skift o.a. mindreårige barn, alder, sykdom og lignende bør en ha omtanke for deres naturlige krav på ro. Beboerne må derfor unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy.

1. **Ved større festlige anledninger som påregnes å vare utover midnatt bør naboene varsles på forhånd.**

2. **Generelt skal det være alminnelig ro mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager**

og ellers mellom klokken 23.00 og 09.00 søn- og helligdager. Lørdager mellom klokken 24.00 og 09.00.

Vedlikehold av leiligheter som medfører banking, bruk av boreverktøy skal ikke skje etter klokken 21.00 på hverdager. Lørdager skal arbeid ikke påbegynnes før klokken 10.00 og avsluttes klokken 18.00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med vedlikehold som medfører støy. Ved støyende vedlikehold av leilighet ber vi om at det blir satt opp oppslag i trappeoppgangen om at dette vil skje og ca. hvor mange dager dette vil pågå.

3. **Musikk- og sangøvelser er ikke tillatt etter klokken 21.00 og under ingen omstendigheter på søn- og helligdager.**

4. **Musikkundervisning tillates av styret bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne som blir berørt.**

5. **Hobbyvirksomhet som er forbundet med særlig plagsom støy tillates bare etter samtykke av styret.**

6. **Det må ikke luftes til felles trapperom eller ganger.**

7. **Utgangsdør til trapper skal holdes gjenlukket. Beboere må alltid undersøke hvem som ringer på callinganlegget. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Dette vil være hver enkelt beboers ansvar.**

8. **Loft- og kjellerdører skal være låst, og lyset skal slukkes når rommene forlates. Det skal være tent lys i trapperom og ganger så lenge det er mørkt ute.**

   Ved montering av peis/kamin må dette utføres forskriftsmessig. Kvalifisert kontrollør skal utarbeide en bekreftelse på utført kontroll. Kopi av denne skal sendes styret.

9. OPPUSSING AV LEILIGHET
BAD

Beboere som skifter sluk skal varsle styret i forkant. Styret skal også kontrollere sluket når det er på plass og før man støper gulvet, legger membran, flislegger etc. Blir ikke styret varslet både i forkant av skifting og under skifting av sluk vil man ikke ha krav på refusjon. OBS! SE OGSÅ ORDENSREGLENES PUNKT 22.

Arbeid vedr. utskifting av sluk og rør må gjøres av godkjent aut. rørleggerfirma.

Det må tas bilder av rør som blir lagt/slisset inn i vegg.

Bilder av hjelpesluk og sluk når disse legges. Bilder når gulvet er støpt.

Bilder når man legger membran på gulv og vegg i dusjsonene og når alt er ferdiglagt.

Bilder av støp og brannhemmende masse i taket/sluket i leiligheten under

Alt elektrisk arbeid må utføres av godkjent aut. firma.

Styret kan til enhver tid be om dokumentasjon som nevnt ovenfor og forbeholder seg retten til inspeksjon. Slukskifte skal også byggemeldes til Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.
Rørlegger må vise frem autorisasjon på at firmaet er godkjent for tiltaksklasse 2.
Det må også fremlegges kontrollerklæring med sluttrapport på våtrom-tiltaksklasse 2.

ALMINNELIG ORDENSREGLER

10. **Parkering av motorkjøretøy er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av motorkjøretøy på parkerings-plassene er forbudt. Overtredelse medfører borttauing for eierens regning.**
Styret kan etter henvendelse gi dispensasjon i korte perioder ved særskilte behov.
Parkeringstillatelse fåes av vaktmester.

Regler for å sette seg opp på listen for parkeringsplass/garasje:

En må ha flyttet inn i borettslaget før man setter seg opp på ventelisten. Man må også ha bil. Det er kun andelseier med ektefelle/samboer/partner som kan stå på listen og bli tildelt plass. Hybelboere kan ikke søke/tildeles plass.

Regler for de som står på ventelistene:

Har man sagt nei 2 ganger til tildeling av parkeringsplass/garasje så vil man bli satt nederst på listen. Det er fult mulig å bytte plasser, men man må selv dekke OBOS sine kostnader for dette. Pr. 01.01.2014 er dette kr. 980,-.

Ved midlertidig fraflytting disponerer styret plassen til beboer flytter tilbake. Plassen vil da midlertidig utleies til noen andre.

Gjesteparkeringsplassene er kun for gjester og husk gul lapp i bilruten. Overtredelse kan medføre bot/borttauing.

11. **I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Slike ting skal settes i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner kan stå i trappeoppgangen etter søknad til styret. Vedtatt på generalforsamlingen i 2001.**
Hvis det blir for mange vogner prioriteres dypvogner.
Alle vogner må stå på samme side, jamf. Branninstrukser.

12. **Balkonger og vinduer må ikke benyttes til tørking eller lufting av tøy eller sengeklær slik at det virker sjenerende eller skjemmende.**

13. **Tøy/tepper må ikke ristes eller bankes i trappegangene. Heller ikke ut av balkongene.**

14. Det er ikke tillatt med parabol. Flaggstenger, markiser, blomsterkasser eller lignende må ikke settes opp uten etter godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.

15. Det er ikke tillatt å holde hund, eller andre større dyr eller slike til oppbevaring eller pleie i borettslaget uten å søke styret. For førerhund/politihund gjelder ikke disse regler.
Det er kun lov til å ha innekatt. Skal disse luftes ute må de gå i bånd.

16. Framleie må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for skader og ulemper som hans framleier påfører borettslaget eller dets medlemmer.

17. Skadedyrkontroll av leiligheten kan/skal foretas etter bestilling av styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av innehaver av leiligheten.

18. Takluker, lofts- og kjellervinduer skal holdes lukket når det regner eller snør. Tøy som tørkes på loftet, presenninger og lignende må være så godt vridd eller forhåndstørket at det ikke drypper på tregulvene. La aldri barn være alene på loft eller kjeller.

19. Det er forbudt å lage hull i balkongsøylene og balkongtaket.

20. Alle nye beboere blir innkalt til informasjonsmøte med styret. Det er møteplikt og ingen unntak gjøres fra denne regelen.

21. På generalforsamlingen i 2011 ble det vedtatt at man kan ha gassgrill på balkongen. Regler for bruk av gassgrill er som følger:

1. **Det er ikke lov til å ha større enn 5 kg. propanflaske på balkongen.**
2. **Innendørs skal gassflaskene oppbevares stående på stabilt underlag og i et luftig skap. Utendørs skal skapet i tillegg være av ubrennbart materiale. Det må være god avstand til antennelseskilder. Flaskene skal ikke utsettes for varmepåvirkning.**
3. **Propanflasker skal ikke under noen omstendigheter oppbevares i kjeller, loft eller garasje.**

Punkt 2 og 3 er hentet fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

22. OPPUSSING / OMBYGGING AV LEILIGHET

1. Ombygging / riving av bærevegg

<u>Det må søkes skriftlig til styret.</u> Dokumentasjon fra bygningsingeniør med beregninger og tegninger må fremlegges, samt dokumentasjon på hvem som er ansvarlig utførende firma for tiltaket(ene) og at alt vil utføres forskriftsmessig. Arbeidet kan ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.

2. Bytting av sluk / oppussing av bad

Punkt 9 i borettslagets ordensregler må følges. Det må påregnes at styret etterspør dokumentasjon slik regelverket spesifiserer, samt at befaring kan gjennomføres. Det understrekes at bytting av sluk som regel medfører brudd på branncellen og dette er dermed søknadspliktig tiltak i forhold til Plan- og bygningsloven. Det må da inn et ansvarlig foretak som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Ansvarlig foretak skal redegjøre skriftlig for teknisk løsning i tiltaket.

3. Flytting av kjøkkenplassering

Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken. Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som kan påføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgivning stiller blant annet krav til at ventilasjon og avtrekks-ventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggteknisk forskrift § 13-2 skal kjøkken, sanitærrom og våtrom ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Avtrekk i denne forbindelse er ikke det samme som kjøkkenventilator.

4. Senking av tak

Ingen tak må senkes så mye at det tildekker avtrekkventiler i bad og kjøkken, eller lufteventiler i kjøkken og resterende rom. Alle elektriske punkter skal være merket og skal være tilgjengelige, i samsvar med gjeldende lovgivning/forskrifter.

5. Elektriske punkter

Ingen elektriske punkter skal tildekkes, dette er strengt forbudt i henhold til gjeldende lovgivning/forskrifter. Alle elektriske punkter skal være merket og tilgjengelige. Kan for eks. dekkes med lokk, eller lignende, som kan fjernes ved inspeksjon.

6. Brannvegg/pipeløp

Tildekking av brannvegg/pipeløp er forbudt, i henhold til de gjeldende forskrifter om brannforebyggende tiltak. Det må for eksempel ikke under noen omstendigheter borres hull i brannvegg/pipeløp, da dette vil svekke brannsikkerheten.

Revidert februar 2014

Vedtekter

for Skøyenlia Borettslag org nr. 950289856
vedtatt på generalforsamling den 09.11.05,
med endring på ordinær generalforsamling 05.05.21, 23.05.22 og 24.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skøyenlia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- (etthundre)

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved kjøp av bolig få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. Styret har
forøvrig fullmakt til å justere ordensreglene ved behov. Rundskriv vedr. ordensregler som kommer underveis gjelder som en del av disse.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget skal kreve kostnader forbudet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter v/punktering, og ytterdører i felles inngangsparti eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2)Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) To fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styrets leder og styremedlemmer oppnevnt av styret i konstituert møte representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner i dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til OBOS.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Skøyenåsveien 4C

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	1 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	22 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal kirke Linje 58	3 min 0.2 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-6 år) 87 barn	9 min 0.7 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	10 min 0.8 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	9 min
Kiwi Oppsalstubben	11 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	11 min
Boots apotek Oppsal	11 min
Tveita Vinmonopol	22 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	7 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	1 min
Feel24 Oppsal	5 min
Mudo Ulsrud	21 min

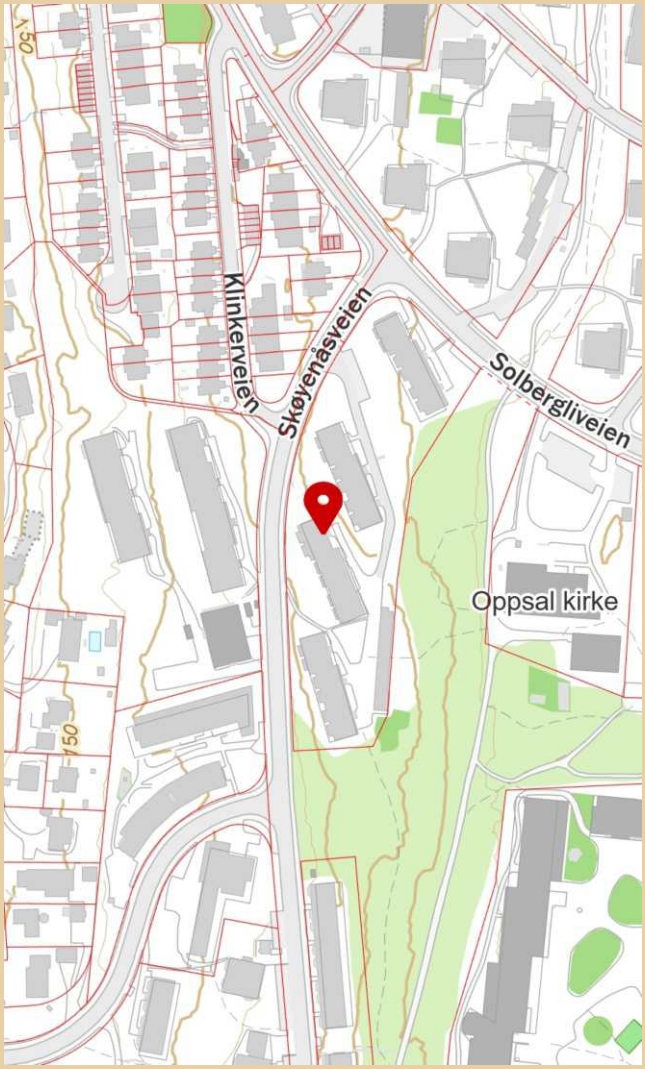
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skøyenåsveien 4 C, 0686 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1074, andelsnr. 48 i SKØYENLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260145

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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