PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SKØYENÅSVEIEN 6 A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

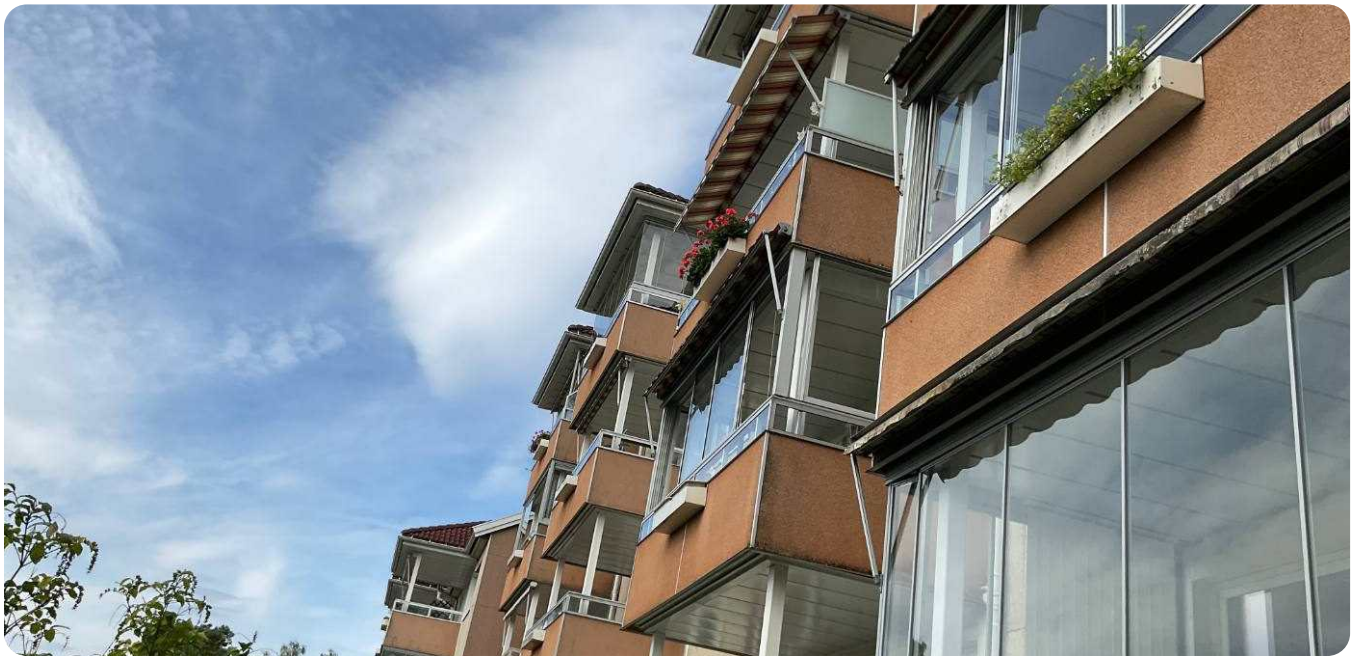
Budskjema

Skøyenåsveien 6A

4. etasje



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



Eiendom

Adresse	**Skøyenåsveien 6 A, 0686 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**—**
Gnr / Bnr	**144 / 1074**

Sak

Hjemmelshaver	**Hanne Gro Nordby Jegerlund.**
Oppdragsgiver	**Hanne Gro Nordby Jegerlund.**
Befaringsdato	**13.08.2026**
Rapportdato	**20.08.2026**
Rapportnr.	**5AC64C39**

Takstmann

Gunnar Aardal
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**10**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**2**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**21**
5.	Avslutning	**23**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Oppgradert store deler av leiligheten i tidsrommet 2017-2023.

Dokumentasjonsmangler

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende utførelse av innebygget sisterne for vegghengt toalett på badet.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Hanne Gro Nordby Jegerlund.**
Oppdragsgiver	**Hanne Gro Nordby Jegerlund.**
Befaringsdato	**13.08.2026**
Rapportdato	**20.08.2026**
Rapportnummer	**5AC64C39**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Skøyenåsveien 6 A, 0686 Oslo**
Kommune	**—**
Gnr / Bnr	**144 / 1074**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**106.058 m²**
Andelsnummer	**204**
Borettslagets navn	**Skøyenlia Borettslag.**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler

Varmefolie/matter under gulvet i stue, kjøkken, lite soverom og gangen.
Elektrisk panel og varmeovn i stuen
Varmekabler med termostat i badegulvet.
Mrk. Eier opplyser om at varmefolie/matte i ganggulvet mangler føler.
Det er pipeløp i boligblokken og mulighet for tilkoblet av ildsted.

Overordnet byggemetode

Boligblokk oppført over 4 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.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
4 etasje	67 m²	8 m²	11 m²	86 m²	Innglasset balkong
Sum hovedbygning	**67 m²**	**8 m²**	**11 m²**	**86 m²**	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold
Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Loftboden har et målbart areal på 2 m² og et gulvareal på ca 9 m².
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
Gang, bad, stue, kjøkken og 2 stk soverom.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad
Badet er oppgradert i 2017 og det er fremlagt dokumentasjon.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Badet er fra 2017 og fremstår uten behov for strakstiltak.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Flislagte vegger.
Nedsenket platehimling med innfelt lys.
Det er registrert mindre sprekker i fuger og skår i fliser.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv
Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser på hovedgulvet og 25 mm x 25 mm fliser i dusjsonen.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er registrert ujevne fliser under innredningen og i dusjsonen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Synlig antatt banemembran under klemringen.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i leiligheten.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Hovedsluk av plast med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Hovedsluk med antatt bane/sveisemembran under klemringen.



Hjelpesluk i dusjsonen.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Elektrisk sensorvifte òg tilluftsspalte under dørbladet.

Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Elektrisk sensorvifte.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK

Rense ventilen jevnlig, og lufte intensivt etter dusjing.

Bad – Ventilasjon – bilder



Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Flislagt benkeplate av tre fra servanten og over vaskemaskinen
Speil over servanten med integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med to foldedører av glass.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Markant åpning ved innebygget sisterne for eventuelt lekkasjevann.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Spalte fra innebygget sisterne.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er innfelt lys/lamper i himlingen.
Bakliggende betonghimling.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner av murkonstruksjon.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

TGIU ÅRSAK

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner av murkonstruksjon.

TGIU RISIKO

Risiko er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TGIU KONSEKVENS

Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TGIU ANBEFALING

Fortløpende overvåking av utsatte steder som i dusjsonen og ved innebygget sisterne.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt bilde og faktura dokumentasjon.
I tillegg er det fremlagt garantibevis fra Membran AS.

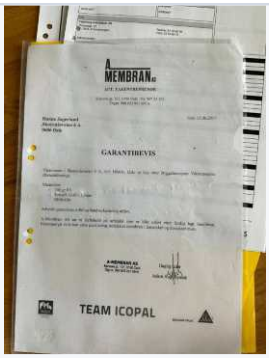
Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Dokumentasjonen tilfredstiller kriterier iht Norsk standard: 2026.

Bad – Dokumentasjon for våtrom – bilder



Garantibevis membran.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

IKEA kjøkken fra 2018.

Kjøkken

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrertindikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Kjøkken – bilder



Komfyrvakt over platetoppen.

Sjekkpunkter – Kjøkken

• Overflater – vegger og himling: Slette, malte betongvegger.
Flislagt hel vegg ved platetoppen og mellom benkeplater/overskap ved øvrige vegger.
Slett, malt betonghimling.
• Overflater – gulv: Laminatgulv.
• Innredning og benkeplater: Benke og overskap av laminert tre med slette fronter.
Et overskap med glassdører og opplegg for lys.
Dempefunksjoner og laminerte benkeplater.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vannledninger av rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Kvartskompositttvask med 1 - greps blandebatteri.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Ingen registrert lekkasjesikring/varsler til oppvaskmaskinen.
• Avtrekk og ventilasjon: Ventilator med kullfilter og avtrekks ventil i ytterveggen.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Oppvaskmaskin, platetopp, ovn, mikroovn og kjøleskap.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen.
• Dokumentasjon for kjøkken: Det er fremlagt faktura dokumentasjon.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater
Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på vinduer.
Elektrisk sensorvifte på badet og ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

1. Ventilasjon generelt

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

ÅRSAK

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

RISIKO

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

1. Ventilasjon generelt (forts.)

KONSEKVENS

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor
avklares med styret før eventuelle tiltak utføres.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Synlige vannledninger av rør i rør system(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert bak inspeksjonsluke på badet.
I 2021/22 ble det foretatt rørfornying i boligblokken.
Varmtvannsbereder fra 2017 på ca 120 liter er plassert i skap på kjøkkenet.

Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og
synlige ved befaringstidspunktet.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.
Iht dagens forskrifter og krav skal beredere plassert i rom uten sluk, lekkasjesikres.

ÅRSAK

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.
Iht dagens forskrifter og krav skal beredere plassert i rom uten sluk, lekkasjesikres.

RISIKO

Eventuelt lekkasjevann fra berederen kan renne fritt ut i rommet og sprer seg til tilstøtende rom.

KONSEKVENS

Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og kan gi mugg/soppvekst.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales installert lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen og varmtvannsberederen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



Varmtvannsbereder plassert på kjøkkenet.



Hovedstoppekran bak luke på badet.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Kikkehull og sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING

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

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Vestvendt balkong

Vestvendt innglasset balkong på 8.7 m² innvendig areal.
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Liggende panel av tre på yttervegg og stålplater i himlingen.
Rekkverkshøyden er målt til 1.05 meter.
Rekkverket er utvendig kledd med plater.
Enkel stikkontakt på ytterveggen.
Terrassevarmere.

Vestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkongen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Innglasset balkong ble utført i regi av eier.
Det er målt 10.85 m² inkl vegg mot stue og 8.7 m² utvendig på balkongen.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Overflatene i leiligheten:
Vegger: vinylbelegg, malt panel og tapet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Skyvedørsgarderobe i begge soverom og i gangen.
Tak: nedsenket platehimling på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: laminatgulv.

Høyder i leiligheten:
bad - 2.35 m.
Øvrige høyder: 2.49/50 m.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

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

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 8 stk kurser.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på elektriske installasjoner i regi av eier.

Anbefalt tiltak

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

Bilder



Sikringskap i felles oppgang.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Generelt grunnlag:
Lydisoleringen i boligblokker fra 1900-tallet er generelt dårlig og mangelfull sammenlignet med moderne krav. Bygningene ble oppført lenge før det fantes lydbyggeforskrifter eller fokus på støy som helsefaktor, og konstruksjonene slipper lett gjennom både trinnlyd og luftlyd.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

31. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Ingen registrerte forhold.

33. Radon

Observasjoner

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avvik

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 2

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Avvik: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.
Iht dagens forskrifter og krav skal beredere plassert i rom uten sluk, lekkasjesikres.
Konsekvens: Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og kan gi mugg/soppvekst.
Anbefalt tiltak: Det anbefales installert lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen og varmtvannsberederen.

2. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.
Konsekvens: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor
avklares med styret før eventuelle tiltak utføres.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.

TGIU – Ikke undersøkt
Antall punkter: 1

1. Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Årsak: Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner av murkonstruksjon.
Konsekvens: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
Anbefalt tiltak: Fortløpende overvåking av utsatte steder som i dusjsonen og ved innebygget sisterne.

Signatur og dato

Befaringsdato	**13.08.2026**
Rapportdato	**20.08.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260208
Addresse	Skøyenåsveien 6 A		
Postnr.	0686	Sted	OSLO
Selgers navn	Hanne Gro N. Jegerlund		

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7193263

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Total rehabilitering av Bad, skiftet sluk - alt ligger i Boligmappa.no - Utført av; A-membran AS, Benedicto Lomborgini, Elsikkerhet - Fageborg Installasjon

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:

Tot. rehabilitert bad; Skifte av membran fra A-Membran AS -Våtromsgaranti. Varmekabler - fra NEXANS. Elektrisitet - Fageborg Installasjon As. Ansvar for- og gjennomføring av rehabiliteringen Benedicto Lomborgini.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran er skiftet i forbindelse med totalrehabilitering av bad- se Våtromsgaranti fra A-Membran AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Pigget opp rundt sluk - skiftet før videre arbeid ihht membran, varmekabler m.m.

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:

Varmekabler, lagt opp stikkkontakt til bruk av phøner/radio, Tilkoblet flexit-vifte og baderomsspeil.

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:

Varmekabler fra Nexans varmekabler

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:

I borettslagets regi er det, juni 2026, gjennomført rør-rehabilitering / strømperehabilitering

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Konf. Styret i borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Konf. Styret i borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Konf. Styret i borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Jeg har fått Inglassert hveranda/terrasse. GLASSY AS har gjennomført dette

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:

Bygd ramme for innglassing (mot tak) - deretter innglassing og montering av lift-gardiner på to av 3 sider

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Konakt Styret. EL-anleggene i borettslaget ble oppgradert og gjennomgått tidligere år - usikker på årstallet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt styret i borettslaget

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?:

Kontakt styret i borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kontakt styret i borettslaget

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

utløper 31.12.2026

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

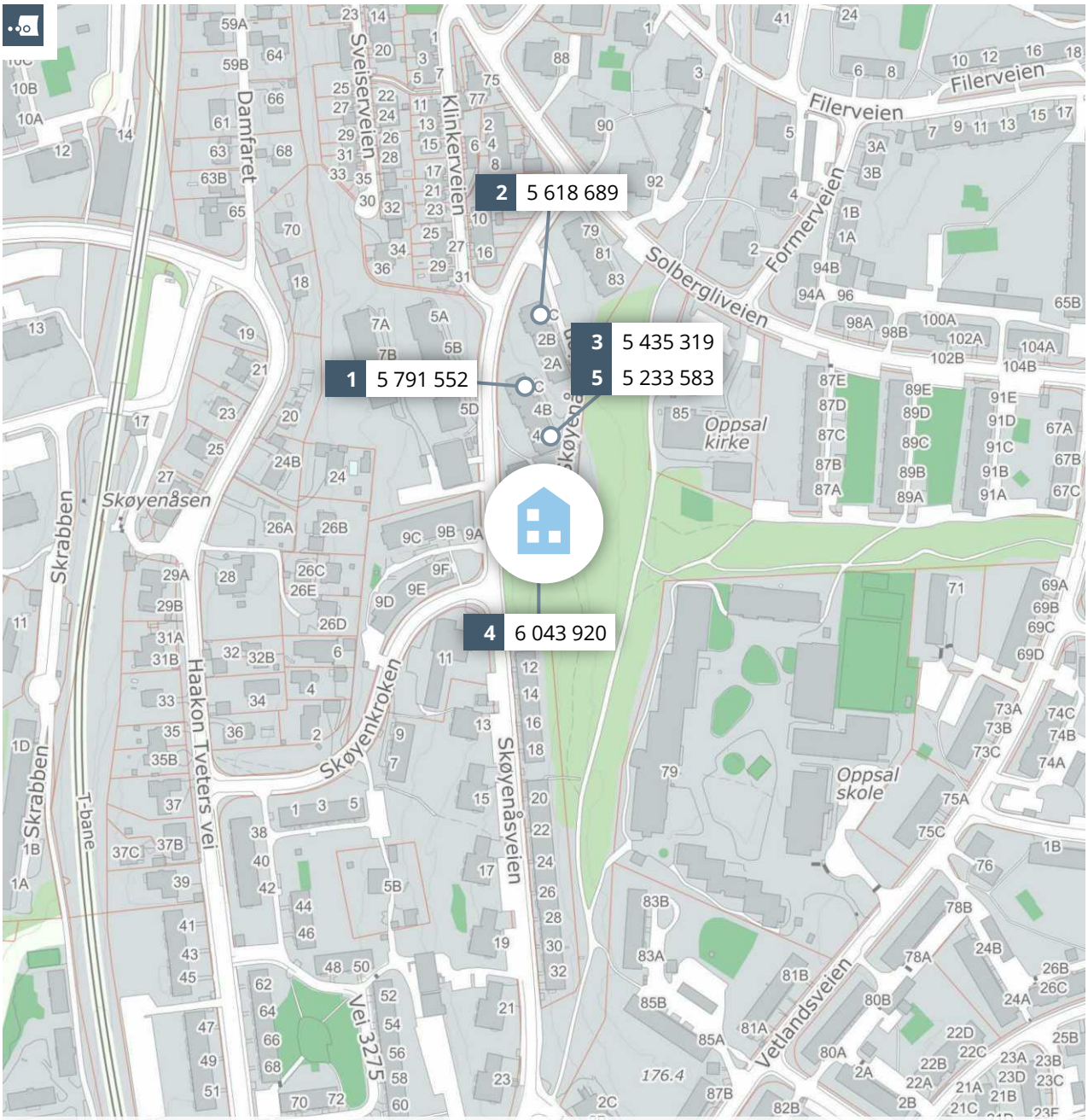
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.08.2026

Signert av *Hanne Gro N. Jegerlund*

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKØYENÅSVEIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 31.08.2026

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyenåsveien 6 A, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

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

Verdivurdert til

5 390 000

232 454	5 622 454	83 917
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	4 915
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skøyenåsveien 4 C 67 m² 1960 1. etg 2 sov			12.06.2026	5 700 000	**5 575 000**	216 552	5 791 552	**86 441**
2	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**
3	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**
4	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**
5	Skøyenåsveien 4 A 65 m² 1960 4. etg 2 sov			09.05.2026	5 200 000	**5 000 000**	233 583	5 233 583	**80 517**

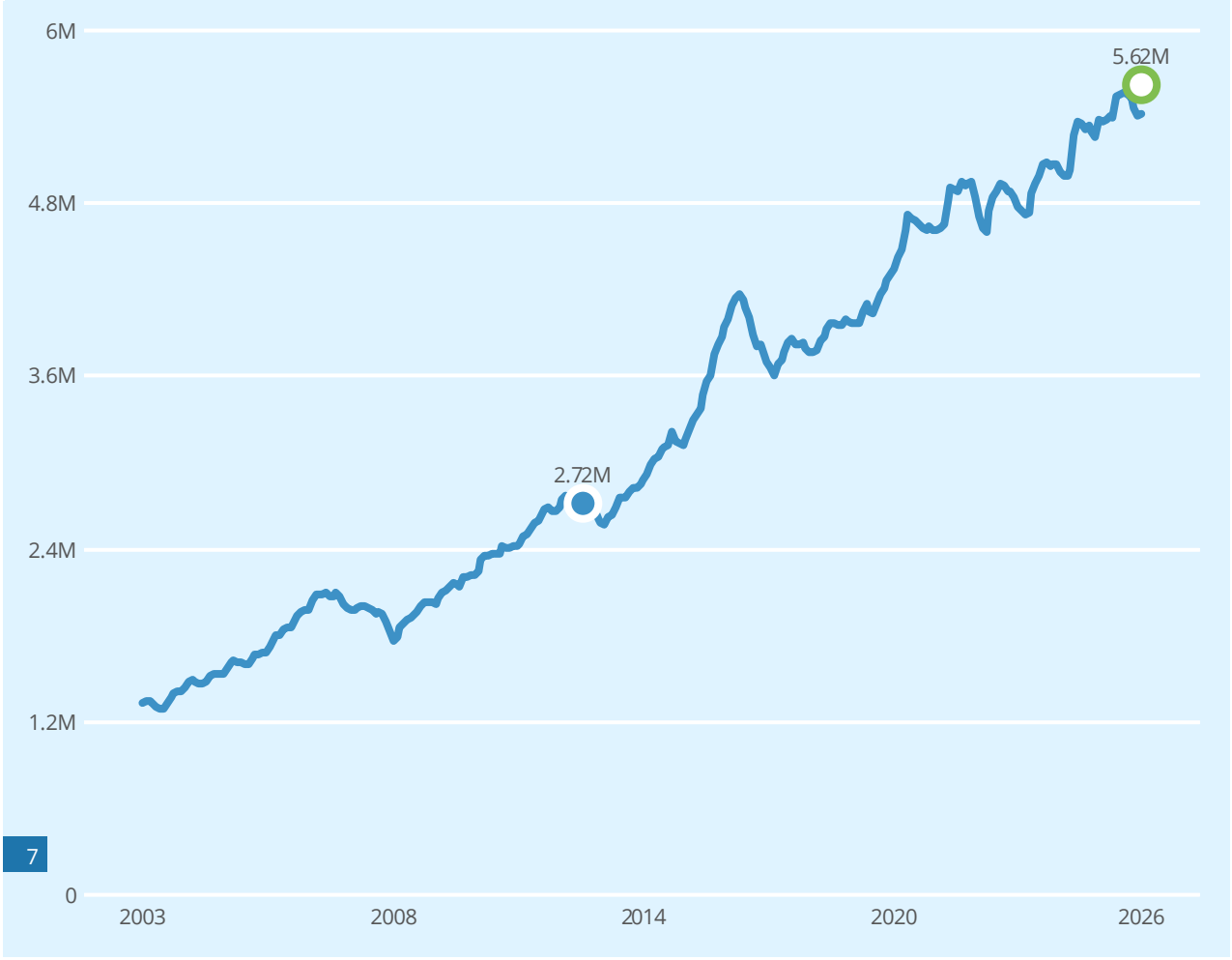
Lys 3-roms topp- og endeleilighet med fantastisk utsikt og solrik, innglasset balkong. Sentral og populær beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

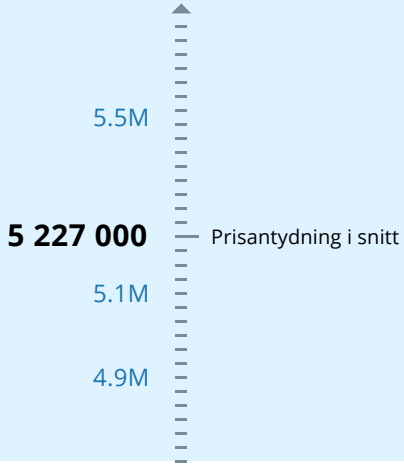
1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2013	18.06.2013	02.08.2013	2 500 000	2 610 000	109 000	2 719 000	
01.09.2008		01.09.2008	-	1 770 000	-	1 770 000	8

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

Leiligheter til salgs i SKØYENÅSEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i SKØYENÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

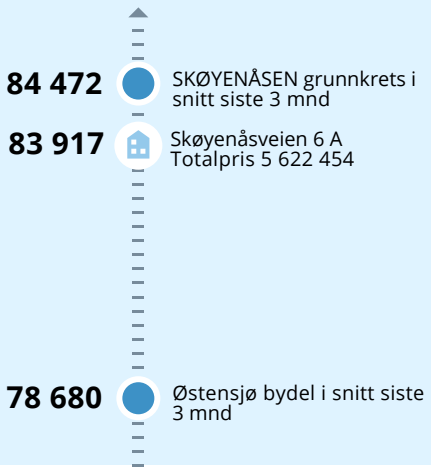
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
74
dager

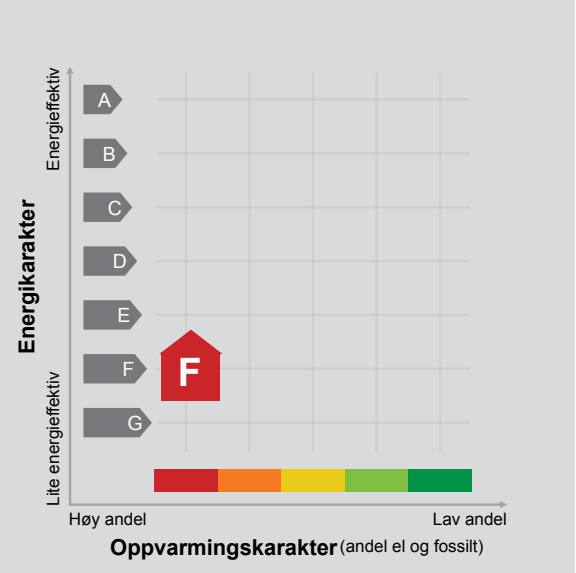
for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Skøyenlia borettslag-4046-4047-4052-4053
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1074
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321902
Merkenummer	Energiattest-2025-200243
Dato	09.12.2025
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.

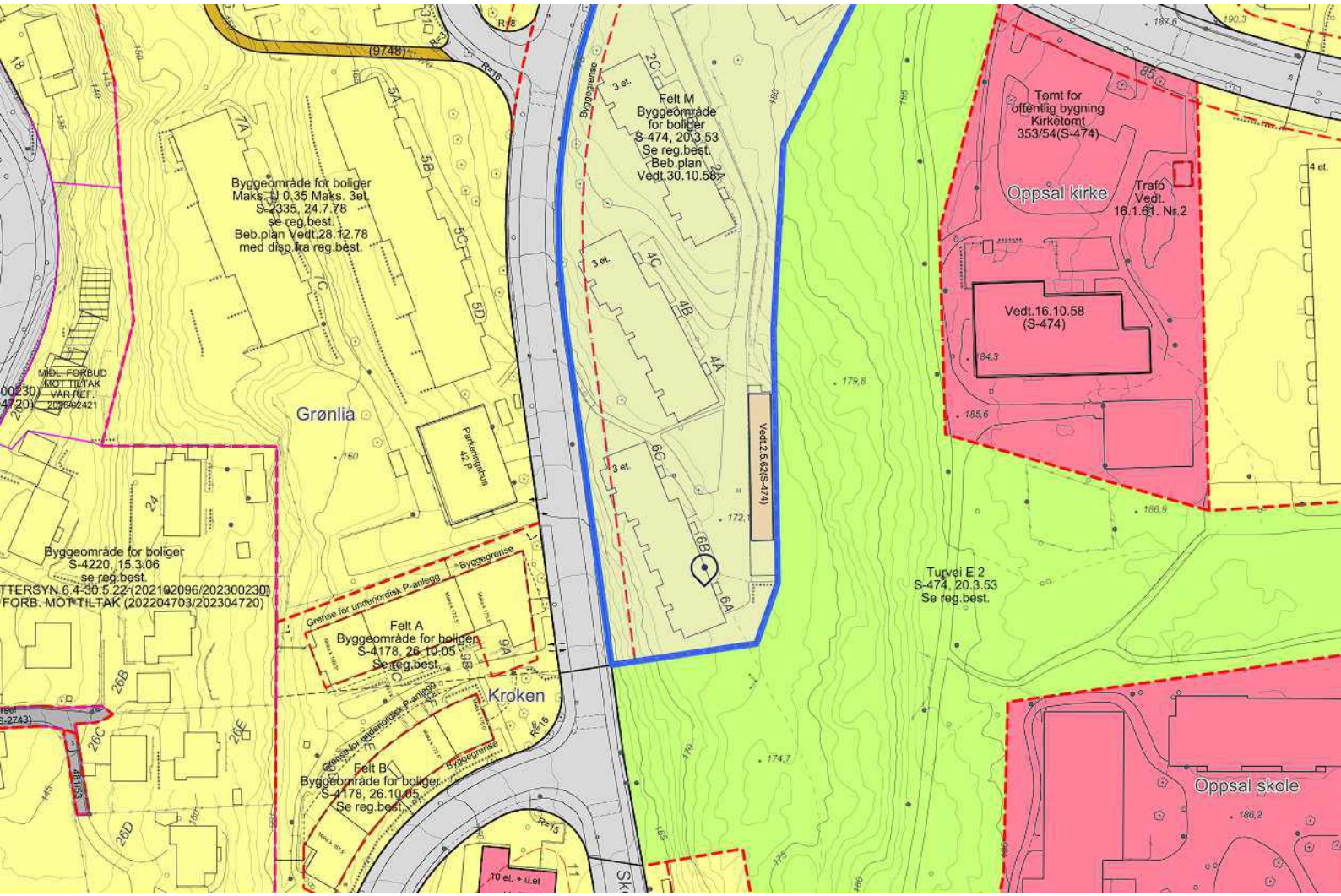
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.
Grønlia
Parkeringshus
47 P
Felt M
Byggeområde
for boliger
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan
Vedt.30.10.58
Vedt.2.5.62(S-474)
Tomt for
offentlig bygning
Kirketomt
353/54(S-474)
Oppsal kirke
Trafo
Vedt.
16.1.61. Nr.2
Vedt.16.10.58
(S-474)
Turvei E 2
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Oppsal skole
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for boliger
S-4178, 26.10.05
Se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
S-4178, 26.10.05
Se reg.best.
Kroken
Byggegrense
Grense for underjordisk P-anlegg
(9748)
MEL. FORBUD
MOT TILTAK
VAR REF.
2006/2421
3 et.
4 et.
10 et. + u.et

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Caroline Roca
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: caroline.roca@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260208 . Vår ref.: 0187-1-4051 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950289856
Andelseier:	Jegerlund, Hanne Gro Nordby
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4051
Adresse:	Skøyenåsveien 6 A, 0686 OSLO
Andelsnummer:	204
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:	5,35%
Restsaldo	47 831 992,00
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: 4 914,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nye vinduer	180,00	
El. Rehabilitering	150,00	
Piperehabilitering	150,00	
Felleskostnader	4 434,37	

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:	1 069,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 276,-
Annen formue:	52 762,-
Gjeld:	234 757,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987268126
Restsaldo:	232 454,02
Kapitalkostnader:	1 321,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 232 454,02,-, 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

Protokoll til årsmøte 2025 for SKØYENLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950289856
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Oppsal Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Iren Svaleng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne foreslås Hall Fure
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Styrets innstilling
1. Økt ansvar og arbeidsmengde Styret håndterer økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging, juridiske forpliktelser, arbeidsgiveransvar og kommunikasjon med beboerne. Dette arbeidet utgjør godt og vel et ½ årsverk. Da er det ikke tatt med tlf. og at man snakker med beboere man treffer ute. Styret/styreleder har heller aldri ferie uten å måtte jobbe noe. Styrearbeid er i dag blitt en jobb som tar mye tid og dette skal gjøres etter vanlig arbeidstid for de fleste i styret. Det er ikke slik det var før da OBOS gjorde mye for borettslagene. Slik er det ikke lengre. Styrene må gjøre alt selv da OBOS er et rent konsulentfirma som tar seg godt betalt.

2. Tidsbruk og forpliktelser Styrearbeid kan være tidkrevende, spesielt i større borettslag. Rettferdig kompensasjon for tiden som investeres er derfor viktig.

3. Redusere utskiftning og sikre kontinuitet Et adekvat honorar kan bidra til lavere utskiftning i styret, noe som sikrer kontinuitet og opparbeidet erfaring

4. Vanlig styrehonorar i borettslag Styrehonoraret i Skøyenlia borettslag utgjør kr.1.682.69 pr. beboer som er pr. i dag kr.350.000 i året. Dette ligger under hva som er vanlig i lignede borettslag, Ifølge tilgjengelige data varierer styrehonoraret i borettslag, men det er vanlig å operere med en sum per boenhet, ofte mellom 1 800 og 2 000 kroner per enhet som vil utgjøre kr. 374.400,- - kr. 416.000,- i året. Det er borettslag som har kr.3.000,- pr. boenhet.

5. Honoraret settes til kr. 400.000,-. Styret mener at styrehonoraret burdet settes opp til kr. 400.000,- da dette ikke er blitt justert opp på flere år. Man må huske på at det har vært inflasjon i disse årene. Dette er også vanlig at noen styremedlemmer får ekstra betalt ved større prosjekter. Dette har ikke vært gjort i Skøyenlia borettslag til nå, men er noe som er helt vanlig at gjøres. Det settes av en sum som blir fordelt på de styremedlemmer som følger opp prosjektet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Forslag fra andelseier om å ta betalt i vaskeri med f.eks. kr. 5,- pr. maskin.

Fremmet av: Yngvild Dragebø

Foreslår at bruk av fellesvaskeriet tas betalt for med en viss sum per maskin som kjøres. F.eks. kr 5.

Begrunnelse: Med høye strømregninger i perioder og at ikke alle beboere bruker fellesvaskeriene foreslår jeg at det settes en fast pris per maskin man kjører, for eksempel 5kr. Det vil ta litt av utgiftene for borettslaget som helhet og ikke være den største utgiften for oss som bruker det.

F.eks koster det å i dag å ha fryser i kjellere, så er naturlig at fellesvaskeriene også koster penger. Og pengene borettslaget sparer kan brukes til annet vedlikehold, f.eks sparing til større vedlikeholdsprosjekt som bytting av soilerrør.

Innføring av dette trenger ikke gjøres til en komplisert og kostbar affære, men for eksempel gjennom en Vipps løsning. Man kan se til andre OBOS borettslag som har innført dette for gode løsninger på hvordan.

Med vennlig hilsen Yngvild Drægebø

Styrets innstilling
Dette har vært til behandling i generalforsamlingen 2 ganger tidligere. Dette er mer kostbart etter hva styret har utredetm enn hva borettslaget vil få av inntekter. Styret ber generalforsamlinge avvise forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 6 stemmer**

8. Forslag fra styret om honorar til varamedlemmer, fordelt og utbetalt etter antall møter med max kr 20 000

Varamedlemmer

I et borettslag kan det være flere gode grunner til å honorere varamedlemmer, selv om de ikke er i den faste rollen som styrerepresentant. Her er noen grunner til hvorfor det kan være hensiktsmessig:

Arbeid og ansvar: Selv om varamedlemmer ikke nødvendigvis er i aksjon til enhver tid, har de et ansvar for å være tilgjengelige og delta i beslutningsprosesser dersom et fast medlem trer ut eller ikke kan delta. Det er derfor rimelig at de blir kompensert for den tiden og innsatsen de kan bli bedt om å bruke på kort varsel.

Forebygge manglende engasjement: I borettslag hvor det kan være vanskelig å få personer til å påta seg verv, kan det være en god løsning å honorere varamedlemmer. Dette kan bidra til å sikre at flere personer er villige til å steppe inn når det trengs, og at borettslaget har kontinuitet og stabilitet i sitt lederskap.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak:
Varamedlemmer honoreres med inntil kr. 20.000,- etter deltakelse på antall møter.

✓ **Vedtatt. Mot 20 stemmer**

9. Forslag fra styret om honorar til valgkomiteen

Å sette av honorar til valgkomiteen kan være et spørsmål om å anerkjenne og verdsette den innsatsen de legger ned i arbeidet sitt. Valgkomiteen spiller en viktig rolle i mange organisasjoner, da de er ansvarlige for å vurdere og velge personer til ulike posisjoner, ofte på strategisk nivå. Her er noen grunner til hvorfor det kan være hensiktsmessig å gi dem et honorar:

Arbeidets omfang: Valgkomiteens arbeid kan være tidkrevende og kreve betydelig innsats, som å gjennomgå kandidater, innhente referanser og analysere forskjellige aspekter av kandidaturen. Et honorar kan kompensere for denne tidsbruken.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen honoreres med kr 15 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

10. Forslag fra styret om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig

Å ha to personer fra samme husholdning i verv i et borettslag kan ha både fordeler og ulemper. Her er noen ulemper ved en slik ordning:

1. Mangel på variasjon i perspektiver: Hvis flere personer fra samme husholdning sitter i samme verv, kan det føre til en begrensning i mangfoldet av synspunkter og ideer. Dette kan gjøre beslutningstakingen mer ensidig, da de har samme bakgrunn og interesser.

2. Kanskje dårligere representasjon av fellesskapet: I et borettslag representerer komiteene beboerne, og det er viktig at ulike interesser blir hørt. Når flere fra samme husholdning er med, kan det oppstå en opplevelse av at ikke alle grupper blir tilstrekkelig representert.

3. Mulig interessekonflikt: To personer fra samme husholdning kan være mer tilbøyelige til å støtte hverandre i beslutninger, noe som kan skape interessekonflikter eller at andre beboere føler at beslutningene ikke er objektive eller rettferdige.

4. Redusert samarbeid og dynamikk: Når flere fra samme husholdning er i verv, kan det føre til at det blir færre forskjellige personer å samarbeide med, noe som kan redusere komiteens dynamikk og effektivitet. Det kan også føre til at andre medlemmer ikke føler seg like inkludert eller i stand til å uttrykke sine meninger.

5. Persepsjon av nepotisme: Selv om ingen faktisk bryter regler eller etiske retningslinjer, kan det oppstå mistanke om at personer fra samme husholdning får urettferdige fordeler, noe som kan skape misnøye blant de andre beboerne.

Det kan være lurt å ha klare retningslinjer for hvordan komiteene skal settes sammen for å unngå slike ulemper, og sørge for at beslutningene tas med en bred representasjon av alle beboernes interesser.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 3 stemmer**

11. Forslag fra styret om å gjeninnføre rollen som nestleder i styret

Å ha en nestleder i styret i et borettslag kan gi flere fordeler, både for styrets funksjon og for borettslaget som helhet. Her er noen av de viktigste fordelene:

1. Bedre arbeidsfordeling:

Nestlederen kan ta på seg spesifikke ansvarsområder og bidra til å fordele arbeidsmengden i styret. Dette kan lette arbeidsbelastningen for styreleder og andre styremedlemmer.

2. Redundans og kontinuitet:

Nestlederen kan ta over styrelederens oppgaver dersom styrelederen er fraværende eller ute av stand til å utføre sitt arbeid. Dette sikrer at styret fortsatt kan fungere effektivt uten store avbrudd, og gir en kontinuitet i ledelsen.

3. Styrket beslutningstaking:

Med en nestleder kan det være lettere å ta beslutninger, ettersom nestlederen kan bidra med innsikt, støtte og alternative perspektiver til styrelederens vurderinger.

4. Bedre samarbeid og kommunikasjon:

Nestlederen fungerer som en støtte for styrelederen og kan hjelpe med å opprettholde god kommunikasjon og samarbeid mellom styremedlemmer. Dette kan føre til mer effektivt styrearbeid og en bedre koordinering av prosjekter og saker.

5. Representasjon:

Nestlederen kan representere borettslaget på møter, arrangementer eller i andre sammenhenger når styrelederen ikke kan være til stede. Dette gir økt fleksibilitet i representasjonen av borettslaget.

6. Rolle som mellomledd:

Nestlederen kan fungere som et bindeledd mellom styret og beboerne, og bidra til å formidle beboernes bekymringer eller innspill til styret på en konstruktiv måte.

7. Bedre ledelsesstøtte i krisesituasjoner:

Dersom styrelederen ikke er tilgjengelig i en stressende eller krisesituasjon, kan nestlederen trå til og sørge for at styret fortsetter å håndtere utfordringene på en profesjonell måte.

8. Opplæring og utvikling av lederkompetanse:

Nestlederen får muligheten til å utvikle lederferdigheter og erfaring i styringsrollen, som kan være nyttig for framtidige styreledere.

Sammen gir disse fordelene økt stabilitet og bedre organisering, noe som kan føre til mer effektive beslutningsprosesser og en bedre styring av borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget falt, 19 stemte for**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Tangen Berg

Følgende stilte til valg:
Lillian Tangen Berg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Bjørgeli Johannessen
Iren Svaleng

Følgende stilte til valg:
Erik Bjørgeli Johannessen
Rune Atle Johansen
Iren Svaleng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sahar Azari
Sondre Eng
Marte Harmens
Borgny Arnhild Rotnes

Følgende stilte til valg:
Sahar Azari
Sondre Eng
Marte Harmens
Borgny Arnhild Rotnes

Valkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Mari Jørgensen
Songsit Nüng Lertsethtakarn
Matthew John Pevvy

Følgende stilte til valg:
Nina Mari Jørgensen
Songsit Nüng Lertsethtakarn
Matthew John Pevvy

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sahar Azari

Følgende stilte til valg:
Sahar Azari

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredik M. Hahne

Følgende stilte til valg:
Fredik M. Hahne

Tellekorps: Rune Atle Johansen, Borgny Arnhild Rotnes og Heidi Svendsen

Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne
Iren Svaleng /s/	Heidi Svendsen /s/	Hall Fure /s/

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 6A

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 125 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	9 min 0.8 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 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.5 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 8.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 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	23 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	7 min
Oppsal skole	9 min
Feel24 Oppsal	5 min
Mudo Ulsrud	21 min

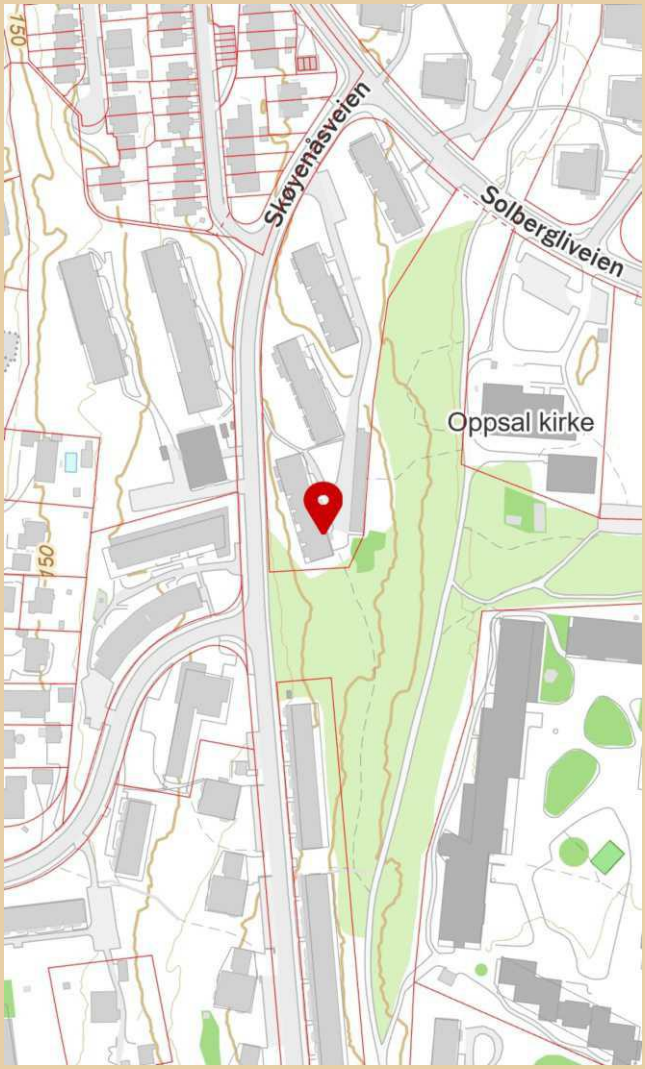
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

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 6 A, 0686 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1074, andelsnr. 204 i SKØYENLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260208

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
