PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# SKØYENÅSVEIEN 7 B

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Reguleringskart

Ferdigattest

Byggetegning

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte 2025

Protokoll fra årsmøte 2025

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Festekontrakt

Seksjonering

Meglers verdivurdering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Skøyenåsveien 7 B, 0686 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1019, snr. 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 136 m²**



**Befaringsdato:** 30.06.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25267 **Referansenummer:** HM1426

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet over 2 plan med terrasse og balkong, beliggende på Skøyenåsen, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Peisovn i stuen for vedfyring.
Varmtvann via bereder plassert på bad/vaskerom.
Ellers elektrisk oppvarming fra panelovner.

Flislagt baderom i 1.etasje fra 2025.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Det er opplyst av selger at det ble byttet fronter i 2007.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Eldre bad/vaskerom i underetasjen.
Behov for modernisering.

Utgang fra stue til balkong med bod på enden.
Utgang fra ett soverom til terrasse med bod på enden.

Leiligheten disponerer to kjellerboder.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasje anlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

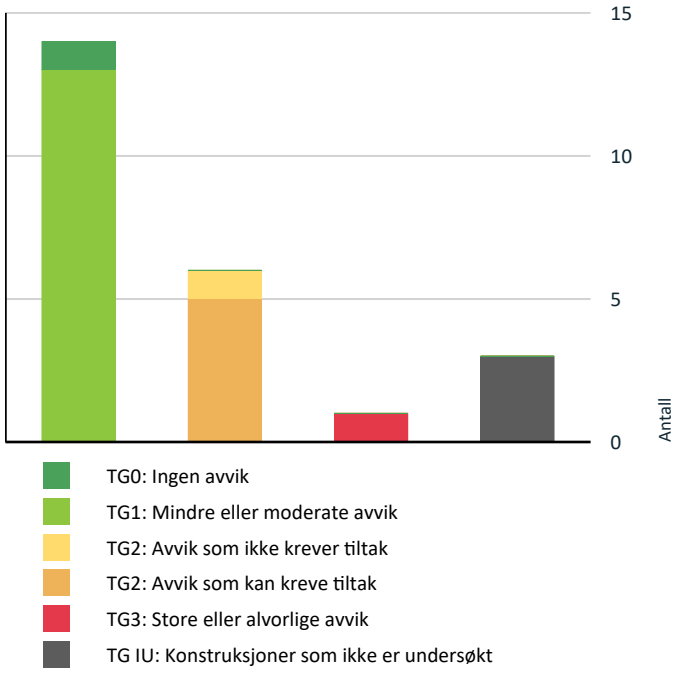
**4-roms leilighet over 2 plan.**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til byggetegninger oversendt fra megler ligger inngangsplan i 1.etasje.
Det er tettet en døråpning mellom kjøkkenet og stue.
Ellers stemmer det med byggetegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

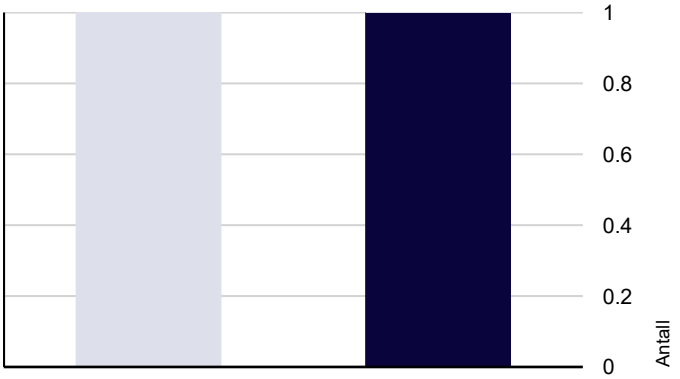
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

## Oppsummering av avvik

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

**4-roms leilighet over 2 plan.**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET OVER 2 PLAN.



**Byggeår**
1981

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer i 1.etasje

Vinduer i rammer med PVC og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1980.
Gjelder vinduer i underetasjen.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### TG 2 Dører

Terrassedør i underetasje med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1980.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeårene (1981).
Malt innside.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Terrassedør subber noe i karm/terskel, behov for justering.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Terrassedør har behov for justering.

–

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1.etasje til balkong i betongkonstruksjoner.
Det er lagt kompositt tremmer på dekket.
Bod i enden oppført i trekonstruksjoner.
Det er montert en stor blomsterkasser i front.
Rekkverkshøyden fra gulv til blomsterkasse er målt til ca. 87 cm.

Det er montert stikkontakt og utelys på yttervegg.
Elektrisk markise.

–

Utgang fra ett soverom i underetasjen til terrasse med videre adkomst til hage (fellesareal).
Terrassebord.
Bod i enden oppført i trekonstruksjoner.
Det er montert og utelys på yttervegg.
Markise og utekran.

–

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Siden det er montert en bred blomsterkasse i front anses dette som ok i henhold til rekkverkshøyde.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å gjøre noe med for store åpninger.

### Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

### Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein.
Liggende kledningsbord på terrasse og balkong.
Flatt tak antas å være tekket med papp/membran.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1981 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett og laminat gulv.

Vegger:
Malt strie og noen vegger med tapet.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

# Tilstandsrapport

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,45 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i noen rom).
Gulvet ble registrert som relativt rett.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

## Radon

Opplyst av selger:
Radonmåling utført i regi av sameiet i 2022. Ingen funn i nr. 7.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peisinnsats i stue for vedfyring.
Vednisje på siden.
Glassplate på gulv på en side.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er anbefales en kontroll av ildsted før bruk.

–

Opplyst av selger:
Det er montert en bryter ved peis som går til en vifte i toppen av pipen for å bedre trekk i pipeløp.

## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

–

Opplyst av selger:
Trapp til u.etg fornyet med heltre eik trinn og nytt rekkverk
Utførende rekkverk: Pilar Servicepartner, Trapp & Gulvfix

Trappetrinn/repos: Egeninnsats

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører med 4 speil.
Skyvedør til kjøkkenet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Andre innvendige forhold

Garderobeskap på ett soverom, stue (underetasje) og skyvedørsgarderobe i entrè/gang og ett soverom.
Lagring under trapp.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2025.
Opplyst av selger:
2025 Baderom 1.etg. totalrenovert
Hovedentreprenør: DLC AS
Elektriker: Rett Elektro AS
Mur og Flisarbeider: Mur og Flisconsult AS
Rørlegger: Oslo Rørservice AS

Det er opplyst av selger etter befaring har hovedentreprenøren gått konkurs.
Det er kun forelagt dokumentasjon fra elektriker og FDV på baderomsinnredning og fra membran legger.

–

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
På befaringsdagen var ikke blandebatterier og innredning montert.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

# Tilstandsrapport

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,32 m.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. synlig membran.

–

Synlig membran ved terskel.



## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Sanitærutstyr og innredning

Utstyr og innredning var ikke montert på befaring.
Det er sendt over bilder av innredning etter befaring.

–

Servantskap med heldekkende servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Speil med lys over servant.

# Tilstandsrapport

Dusjsone med glassvegg og regnfallsdusj.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg, via felles mekanisk avtrekk. Luftespalte ved terskel

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.
Samt baderommet er helt nytt og ikke tatt i bruk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Eldre flislagt bad/vaskerom med varmekabler på gulv.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Innebygd badekar, servantskap med glatte fronter og speil med lysarmatur over.
Opplegg for vaskemaskin og gulvmontert klosett.
Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate ved vaskemaskin.
–

Bad og underliggende konstruksjoner trolig fra byggeårene.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca. 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist at det mangler inspeksjonsluke/ventilasjonsrist i innebygd badekar og eldre slukløsning med påvist rust i sluk.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Målingene ble utført på de steder der det var tilgjengelighet.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Det er opplyst av selger at det ble byttet fronter i 2007.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

–

Waterguard/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje (fukt/svelle merker) på benkeplate.
Det bør påregnes noe vedlikehold, evt bytte av benkeplate.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

I hovedsak i plast, samt vannrør i kobber.
Stoppekran på bad/vaskerom.

–

Fordelerstokk i fordelerskap i vegg mot baderom i 1.etasje.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk felles ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer.

Det er avtrekk til ventiler i felles kanaler på kjøkken og våtrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på bad/vaskerom i underetasjen.
Eldre type, trolig ca. 200 liter.

–

Bereder er kasset inn og ikke kontrollert i sin helhet.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og 15 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Hovedsikringer med skrusikringer.

–

Dørtelefon med døråpner og kamera.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

# Tilstandsrapport

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 23.02.2023.
Sak er avsluttet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja 2025 Rett Elektro As, ifm bad i 1.etasje.**
   **2023: Front Elektro: Jordforbindelse i stikkontakt kjøkken**
   **2008: Leithe & Christiansen: Montert ny stikkontakt komfyr og stikk for varmelampe terrasse.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **dokumentasjon fra Rett Elektro As og Leithe& Christiansen foreligger.**
   **ikke ellers**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ja Dersom høy ytelse på komfyr/platetopp/oppvarming samtidig**

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

**Generelt om anlegget**

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon fra el-arbeid i 2023.
Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

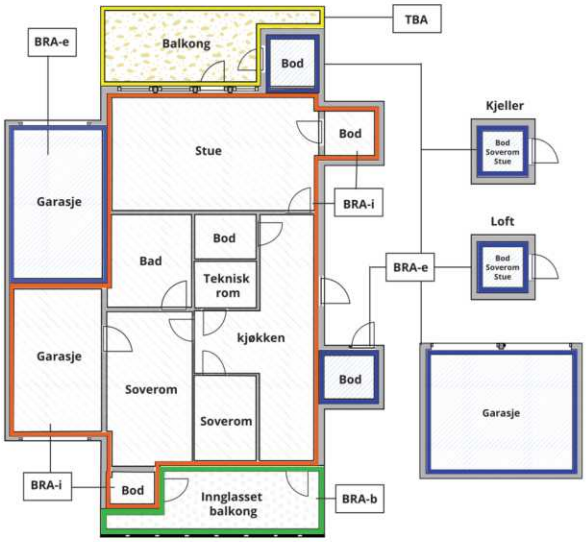
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 4-roms leilighet over 2 plan.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 68 | 2 | | 70 | 18 |
| Underetasje | 68 | 1 | | 69 | 24 |
| 1.etasje (fellesareal) | | 13 | | 13 | |
| Nabo oppgang (fellesareal) | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **136** | **18** | | | **42** |
| **SUM BRA** | **154** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré/gang, Bad, Kjøkken, Stue | Bod på balkong | |
| Underetasje | Gang/trapperom, Bad/vaskerom, Stue, 3 Soverom | Bod på terrasse | |
| 1.etasje (fellesareal) | | Bod | |
| Nabo oppgang (fellesareal) | | Bod | |

**Kommentar**

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong med ett gulvareal på ca. 18 m² (TBA), med en bod på enden målt til ca. 1,9 m² (BRA-e).

Underetasje BRA-i:
Gang/trapperom, bad/vaskerom, stue og 3 soverom.
Utgang fra ett soverom til terrasse med ett gulvareal på ca. 24 m² (TBA), med en bod på enden målt til ca. 1,4 m² (BRA-e).

–

1.etasje (fellesareal) BRA-e:
Bod målt til ca.13 m².

Nabo oppgang (fellesareal) BRA-e:
Bod målt til ca. 2 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* I henhold til byggetegninger oversendt fra megler ligger inngangsplan i 1.etasje.
Det er tettet en døråpning mellom kjøkkenet og stue.
Ellers stemmer det med byggetegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Opplyst av selger/eier:

Oppgraderinger/vedlikehold:
2025 Baderom 1.etg. totalrenovert
Hovedentreprenør: DLC AS
Elektriker: Rett Elektro AS
Mur og Flisarbeider: Mur og Flisconsult AS
Rørlegger: Oslo Rørservice AS

2024 Kjøkkengulv fornyet
Utførende: Recover Norge

2022 Kjøkkenvegger malt og tapetsert.
Egeninnsats
Fargekode: Ikaria FR1031

2021 Underetasje malt
Egeninnsats
Fargekode: 11173 Humble Yellow – 2008-Y15R

2019 Stort soverom. Nytt laminatgulv og malt.
Egeninnsats
Fargekode: Warm Blush 2856 – 3923-Y74R

2017 Stue pusset opp.
Utførende: Mareks Håndverksservice AS
Fargekode vegger: Hvit Lin 1902-Y42R
Trapp til u.etg fornyet med heltre eik trinn og nytt rekkverk
Utførende rekkverk: Pilar Servicepartner, Trapp & Gulvfix
Trappetrinn/repos: Egeninnsats

2015 Ny peisinnsats
Utførende: Hot Megastore AS
Ny baderomsinnredning, u.etg.
Utførende: Oslo Elektro & VVS

2010 Ny skyvedør til balkong, og nye vinduer, 1.etg
Utførende: Norconstruction

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **4-roms leilighet over 2 plan.** | 136 | 0 |

**Kommentar**

4-roms leilighet over 2 plan.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.6.2025 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Øyvind Lunde | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 144 | 1019 | 0 | 32 | 13356.7 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Festet |

| Adresse | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato |
|---|---|---|---|
| Skøyenåsveien 7 B | | | |

**Hjemmelshaver**

Skappel Kari Barbra, Price Kjersti Skappel,
Fjeldstad Lise Barbra Skappel, Price Pål Skappel,
Nygård Solveig Iren, Hauge Tone Skappel,
Fjeldstad Øivin Skappel, Lunde Øyvind

**Kommentar**

Bolignummer (SSB) : U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører |
|---|---|---|
| Boligsameiet Skøyenåsvn 5-7 | 110 / 4200 | Ove Arild Løfsgaard |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4-roms leilighet over 2 plan med terrasse og balkong, beliggende på Skøyenåsen, bydel Østensjø i Oslo.
Få minutters gange til T-bane på Skøyenåsen eller Oppsal samt Oppsal- og Skøyenåsen senter med diverse butikker og servicetilbud.
Rema butikk som nærmeste dagligvarebutikk.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Kort vei også til Bryn Senter og Tveita senter, med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud

### Om tomten

Felles festet tomt på 13356,7 m².

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier og variert vegetasjon.

Biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg som følger boligen ved salg.
Det er opplyst å være etablere EL-punkt for lading av EL-kjøretøy på sin egen garasjeplass.
Gjesteparkering på sameiets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 000,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1981 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Sameiet består av de to terrasseblokkene 5 og 7, med 4 oppganger og 24 leiligheter i nr. 5 og 3 oppganger og 18 leiligheter i nr. 7.
Sameiet består av 42 seksjoner.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | Type |
|---|---|
| 0 | Annet |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP598346.12.1 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 27.06.2025 | Utfylt av selger | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 01.07.2025 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 30.06.2025 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 01.07.2025 | Opplysninger om borettslaget/sameiet. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 30.06.2025 | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HM1426

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Première |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 183250170 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Øyvind Lunde | Solveig Iren Nygård |

| Gateadresse |
| --- |
| Skøyenåsveien 7 B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0686 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i 1. etg har hatt utett gulv. Badet er totalrenovert i 2025.

Document reference: 183250170

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Badet ble totalrenovert i mai/juni 2025 med ny membran, fliser og innredning utført av et godkjent firma. Arbeidet ble dokumentert av underentreprenører, inkludert samsvarserklæring for elektrisk arbeid, rørleggerarbeid, membran/flisarbeid, samt bilder av prosessen. All dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa for referanse. Entreprenøren som utførte arbeidet gikk senere konkurs, og vi har dessverre ikke mottatt noen formell garantierklæring for arbeidet. Det har ikke vært problemer med badet etter oppussingen, og det har vært i bruk siden. |
| Arbeid utført av | DLC AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ny membran er lagt. Dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Tveter Rørservice AS: Ny hovedstoppekran til leiligheten i u.etg. DLC AS: Nytt foreningsskap med rør-i-i-rør til nytt bad i 1.etg., samt Waterguard på kjøkken. Oslo Rørservice AS: Underentreprenør for DLC og montert baderomsinventar, kraner og toalett. |
| Arbeid utført av | Tveter Rørservice AS, DLC AS, Oslo Rørservice AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | 2023: Front Elektro: Jordforbindelse i stikkontakt kjøkken. 2008: Leithe & Chr.:Montert ny stikkontakt komfyr og stikk for varmelampe terrasse. |
| Arbeid utført av | Front Elektro AS, Leithe & Christiansen AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | 2023: Tilsyn fra Elvia. 1 stikkontakt manglet jordforbindelse. Avvik lukket |

Filer

Document reference: 183250170

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec ladeboks i felles garasje. Forbruk avregnes via sameiet månedsvis.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2016: Betongarbeider/vedlikehold på hele sameiet. Fasader og terrasser. 2018: Betongarbeider/vedlikhold på garasjebygget

Arbeid utført av: Consolvo

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført i regi av sameiet. Ingen tiltak iverksatt for nr. 7.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommende vedlikeholdsoppgaver vil kunne medføre økte kostnader som reflekteres i styrets vedlikeholdsplan. Gjennomgås årlig på sameiets årsmøte.

Document reference: 183250170

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rottefeller er satt ut langs husvegger og ved garsjebygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250170

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250170

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Øyvind Lunde | e876ea559186b247d6c69<br>7d6d0fc2420f9fdc7af | 12.08.2025<br>11:24:06 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

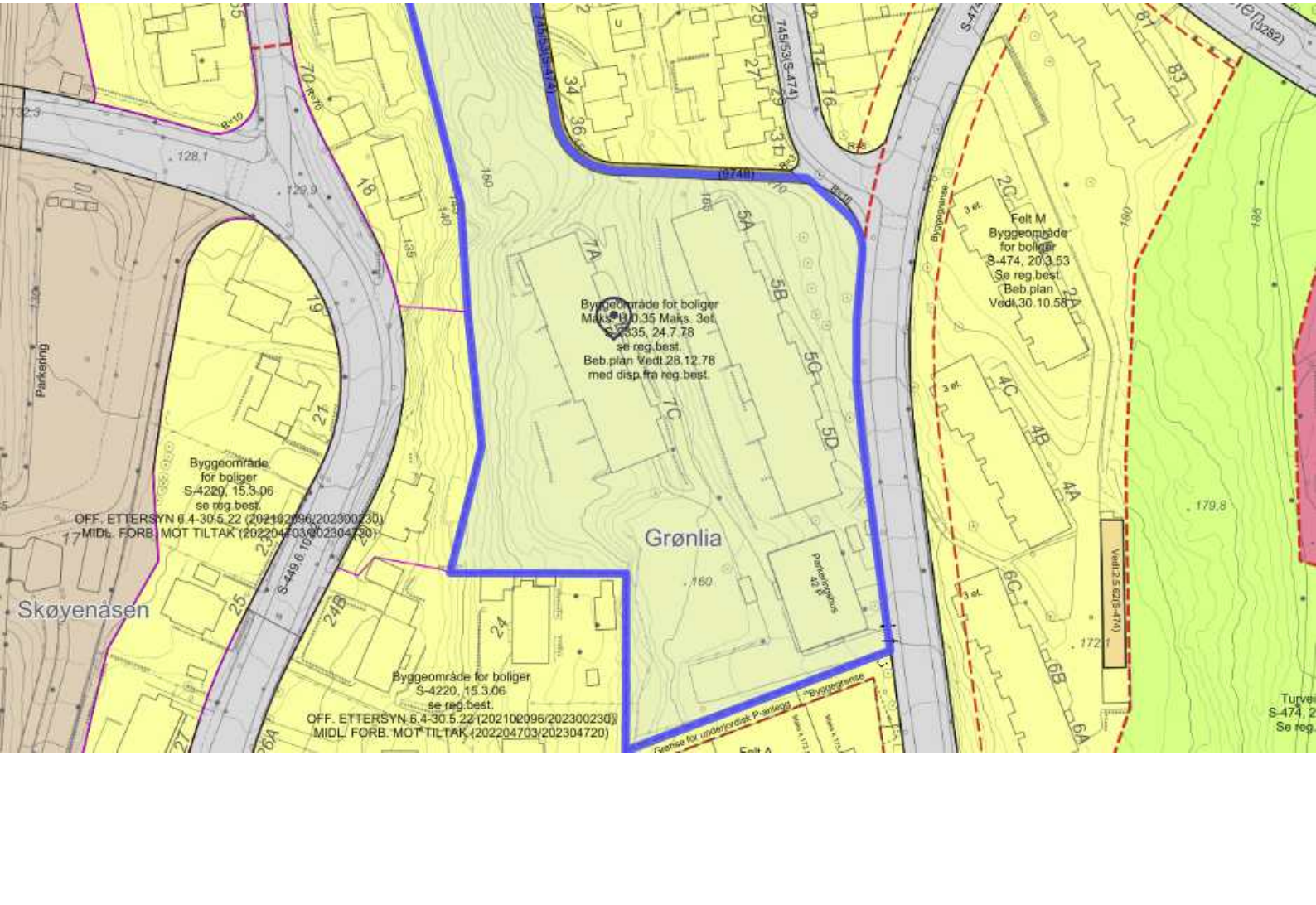
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Solveig Nygård | 6a8d6dbb0f476bdb7a52<br>03359031add34d77e1a7 | 13.08.2025<br>07:06:50 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 183250170


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


Byggeområde for boliger Maks. 3 et. S-4335, 24.7.78 se reg.best. Beb.plan Vedt.28.12.78 med disp.fra reg.best.
Felt M Byggeområde for boliger S-474, 20.3.53 Se reg.best. Beb.plan Vedt.30.10.58
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Grønlia
Skøyenåsen
Parkering
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Parkeringshus 42 p
Byggegrense
Vedt.2.5.62(S-474)
S-449.6.10
745/53(S-474)
(9748)

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60 (68 30 40)

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Ventilasjonsanlegg (79/902)

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Skøyenåsveien | Gnr.144,bnr.1019 | 80/1561 |

Byggherre

Erling M. Torkildsen
Grensen 3
Postb. 355 Sentrum
OSLO 1

Ansvarshavende byggemelder

A/S Flebuluft Oslo
Plogveien 38

OSLO 6

OF/ISH

Dato

19. november 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII 0560 OSLO 5 XXXXX 662020

AS/lw

Oslo, den 18.10.1991

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 79/902

Gnr.144, bnr.1019, Skøyenåsveien 7 A, B, C.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg. 17.10.91

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

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

Byggemelder

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

Ansvarshavende

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

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

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

For bygningssjefen

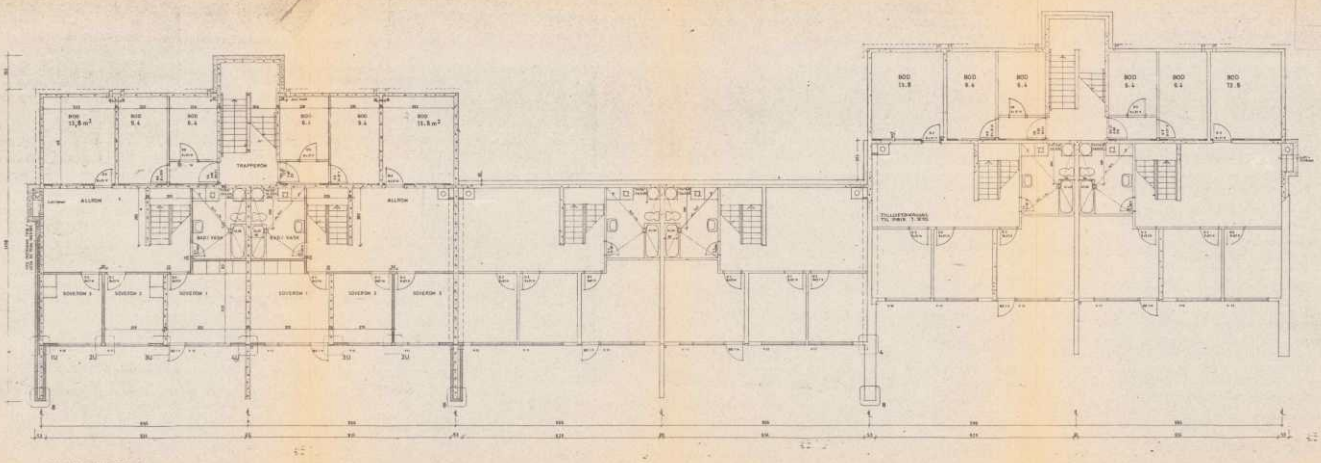
fung. Overingeniør

A. Sundt

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

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1981




16

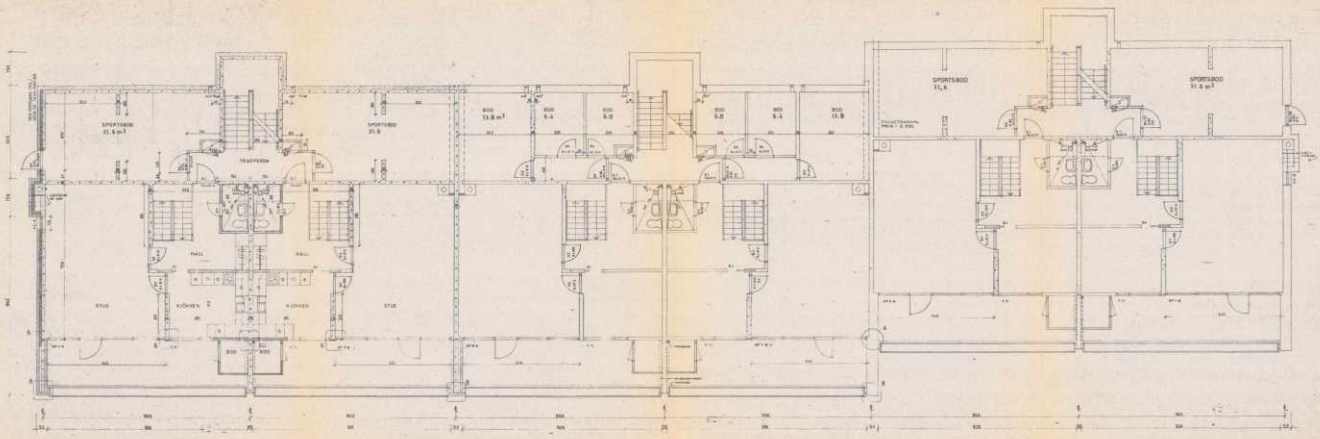
BYGNING B

SKÖYENÅSEN BYGGESELSKAP

PLAN U. ETASJE

1662-114

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1981




17

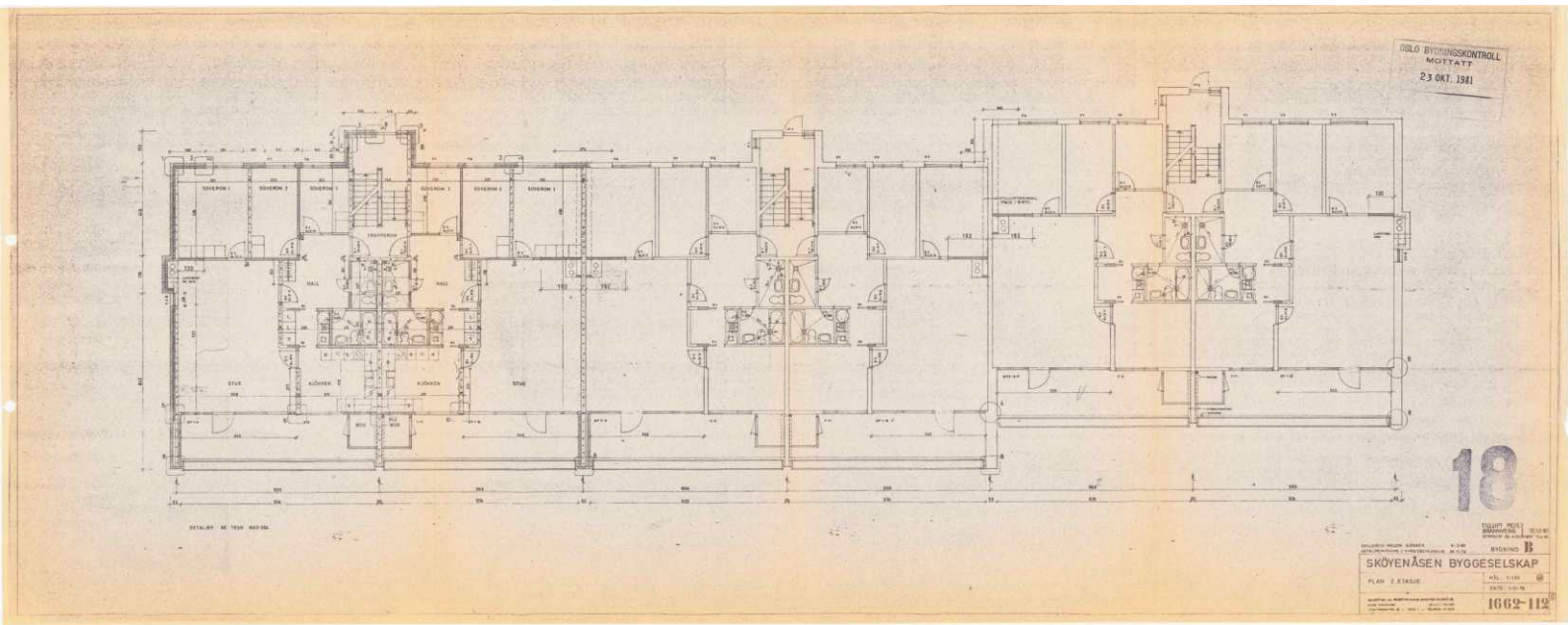
DETALJER: SE TEGN. 1662-106

BYGNING B

SKØYENÅSEN BYGGESELSKAP

PLAN 1 ETASJE

1662-113



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1981

18

BYGNING B

SKØYENÅSEN BYGGESELSKAP

PLAN 2.ETASJE

1662-112

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 144, bnr. 1019, snr. 32 i Oslo
Adresse: Skøyenåsveien 7 B, 0686 OSLO
Onr. 183250170

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr 6.000,- fra og med 01.07.2025 (kr 5.700,- fra 01.01.2025 – 30.06.2025)

Felleskostnader inkluderer: Se vedlegg – regnskap/budsjett

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr ingen
avdrag Kr ingen
og driftsutgifter Kr 6.000,-

Utestående krav: Ingen pr 01.07.2025

Forsikret i IF | Polisenr sp598346.13.1 | Forfall 01.01.2025 | Betalt 28.12.2024

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

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

## Andre opplysninger

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

Se vedlegg

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

Se vedlegg

Eiendomsmegler Adrian Varly Rustan | +47 95 30 48 49 | adrian.rustan@privatmegleren.no

Premiere Eiendomsmegling AS | Østmarkveien 2 | 0687 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Ingen – se vedlegg

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

Gebyr(er):

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 6.000,- |
| Innhenting av opplysninger | Kr | Ingen |
| Evt. andre gebyrer | Kr | Ingen |
| Kontonummer for gebyrer: | | 7026.05.28597 |

Styreleder i sameiet

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

Send svar til: havard.haugstulen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 24/6-2025

Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7, Oslo

# Årsmøte 20. mai 2025

## Innkalling og sakspapirer

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

## Oppsal Samfunnshus, 20. mai, kl 18:00

### Agenda

Seksjonseierne ble invitert til å fremme saker som ønskes behandlet på årsmøte via Sameienytt nr 2 – 2. april 2025, med frist for å fremme slike ønsker innen 1. mai. Styret kan ikke se å ha mottatt slike ønsker.

1. Godkjenning av innkalling
2. Konstituering, med valg av møteleder, referent og 1 seksjonseier fra hver av blokkene 5 og 7 til å undertegne referatet sammen med møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Forslag til vedtekter rev. 7 2025
5. Forslag til justerte Ordens og trivselsregler rev. 7 2025
6. Regnskap og balanse 2024
7. Revisjonsberetning
8. Budsjett 2025
9. Valg av styremedlemmer

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

Velkommen til Årsmøte 2025!

Oslo 10. mai 2025



Sverre Tiltnes
for styret

Saker

## 1. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:

*Årsmøtet godkjenner innkalling og agenda årsmøte 20. mai 2025*

## 2. Konstituering, med valg av møteleder, referent

Det foreslås å velge én seksjonseier fra hver av blokkene 5 og 7 til å undertegne referatet sammen med møteleder. Vedlagt er protokoll fra årsmøtet 27. mai 2024

Forslat til vedtak:

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

## 3. Styrets årsberetning

Styrets årberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak:

*Årsmøtet godkjenner styrets Årsberetning 2024*

## 4. Forslag til vedtekter rev. 7 2025

Det er behov for å justere vedtektene for å bringe sameiets praksis knyttet til seksjonseiers ansvar for vedlikehold *og* utskifting av vinduer/balkongdører i samsvar med regelverket. Likeledes er dagens praksis at utskifting av sluk i forbindelse med rehabilitering av bad gjøres og bekostes av seksjonseier.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr 65, § 32 pålegger seksjonseier plikt til å vedlikeholde blant annet vinduer og sluk, uten å ha ansvar for utskifting av «sluk, vinduer og ytterdører», - med mindre dette er regulert i sameiets vedtekter.

Vedlagt er forslag til Vedtekter rev. 7 - 2025. Vedtekter rev. 6 er distribuert seksjonseierne til orientering.

I arbeidet med revisjon nr 7 har Huseierne gjort en juridisk «vask» av forslaget.

Forslag til vedtak:

*Årsmøtet godkjenner Vedtekter rev. 7*

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

Vedlagt er forslag til Ordens og trivselsregler er primært en tydeliggjøring av rev. 6, samt harmonisering med forslag til Vedtekter rev. 7 2025. Det er innarbeidet mindre justeringer for å tydeliggjøre seksjonseiers ansvar vs styrets oppgaver og ansvar på vegne av fellesskapet.

Forslag til vedtak:

*Årsmøtet godkjenner Ordens og trivselsregler rev. 7 2025*

## 6. Regnskap og balanse 2024

Vedlagt er

- Årsregnskap 2024
- Noter til regnskapet
- Balanse 2024

Forslag til vedtak:

*Årsmøtet godkjenner regnskap og balanse 2024*

## 7. Revisjonsberetning

Vedlagt er revisjonsberetning fra Fram Revisjon, Elverum

Forslag til vedtak:

*Årsmøtet tar revisjonsberetningen til etterettning*

## 8. Budsjett 2025

Vedlagt er forslag til budsjett 2025 og Vedlikeholdsplan 2025.

Bygningsmassen og fellesområdene er i god stand, - alderen tatt i betraktning.

Styret ønsker å videreføre praksis med lave felleskostnader/husleie, ved at større tiltak finansieres i form av å innkalle seksjonseiernes relative bidrag. Det er ingen slike behov i budsjettåret 2025.

Samtidig øker behovet for små og mellomstore tiltak som følge av at bygningene er over 40 år. Eksempel på dette er nødvendigheten av å utbedre/skifte defekte felles stoppekraner.

Ønsker og krav til teknisk oppgradering må også forventes å øke, - slik vi gjorde ved omlegging til fibernett. Et annet eksempel er Stortingets arbeid med energieffektiviseringsdirektivet (EED 2023).

Dette nevnt som et foreløpig varsel om at sameiets praksis kan bli utfordret i årene som kommer.

### Noen kommentarer til budsjett forslaget:

- Felleskostnader/husleie økes med 5,1% fra 1. juli 2025 for å dekke prisstigning og etterslep. Ved å justere felleskostnader/husleie pr 1. juli hvert år vil årsmøtet i forkant kunne kommentere styrets regulering av denne.

- Resultat 2024 (regnskap vs budsjett) vil ikke gjenta seg i 2025. Dels som følge av forskyvning av port-telefonene, og at lave vedlikeholdskostnader i 2024 kan innebære et teknisk etterslep på eksempelvis peisvifter.
  Denne resultatforskyvningen illustreres ved at 2024-resultatet er 573.433,41 kr bedre enn budsjettert, - samtidig som at budsjett 2024 var et godt motivert budsjett.

- Følgende vedlikeholdsprosjekter inngår i budsjettforslaget:
  - Port-telefoner
  - Radon-måling
  - Utbedring bunnledning
  - Utskifting og reparasjon av felles stoppekraner. Herunder installasjon av felles vannmåler.
  - Energikartlegging. Enova har invilget støtte til dette.

- Budsjettforslagets underskudd på 499.338 kroner begrunnes med
  - Forskyvninger av kostnader budsjetter i 2024
  - Redusert effekt av husleie-økning første halvår 2025
  - Konservativ budsjettering

Forslag til vedtak:

*Årsmøtet godkjenner budsjett 2025*

## 9. Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens forslag er vedlagt.

Forslag til vedtak:

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

## Vedlegg

a) Protokoll årsmøte 2024
b) Årsberetning 2024
c) Forslag ny til Vedtekter rev. 7 - 2025
d) Forslag til nye Ordens og trivselsregler rev. 7 - 2025
e) Regnskap og balanse for 2024, inkl underliggende dokumenter
f) Revisjonsberetning regnskap 2024
g) Budsjettoppsett 2025
h) Vedlikeholdsplan 2025
i) Valgkomitéens innstilling

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

j) Gjeldene Vedtekter rev. 6 - 2021
k) Praktisk informasjon til seksjonseiere rev. 7 mai 2025
l) Beboerliste april 2025
m) Plan for hagearbeid i sameiet 2024

Vedlegg a)

# Protokoll årsmøte 2024

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 – 7, Oslo

# Protokoll fra årsmøtet 27. mai 2024

1) *Konstituering*

Møtet, i Oppsal Samfunnshus, rom 206, ble ledet av styreleder Bernt-Erik Wold.
Styret var ellers representert ved Hege Snefjellå (7B), Sissel Lorentzen (7B),
Sverre Tiltnes (5C) og Erlend Gausen (5D),
Per Huse (5C) ble valgt til referent.
Tora Sperstad (5D) og Stig Jarle Person (7C) ble valgt til
å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Det var 24 eiere til stede, 2 fullmakter.

Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

2) *Styrets årsberetning og økonomisk oversikt for 2023*

Styrelederen tok for seg årsberetningen.

Ingen kommentarer/spørsmål.

Årsberetning og økonomisk oversikt ble godkjent.

3) *Regnskap og balanse for 2023*

Løfsgaard kommenterte regnskapet.

Innbetalingene går veldig bra, ingen behov for purringer.
Et langt mindre forbruk ift. budsjett som ble gjort opp nesten i balanse (ca. - 15.000kr.).
Dette skyldes i hovedsak innsparing på vedlikeholdsposter.

Egenkapital var på ca. 2 millioner kroner pr 31.desember 2023, men er redusert med ca. 0,6 millioner kroner som forfalt til betaling 1.januar 2024.
Disse utgiftene går til festeavgift, TV/bredbånd og forsikringer m.v.
Det er som kjent en generell stor prisøkning i samfunnet, og man valgte derfor å øke fellesutgiftene fra 1.1.2024.

Ingen spørsmål, regnskap og balanse for 2023 ble godkjent.

4) Sameiets vedlikeholdsplan

Styreleder gikk gjennom vedlikeholdsplanen.

Arbeidet med radonproblemet fortsetter i 2024, da de målingene som ble gjennomført etter at det ble satt opp vifter (radonbrønn) utenfor 4 leiligheter (5B og 5C) fortsatt ikke er tilfredsstillende.

Maling etter behov av vestvendte fasader gjøres av den enkelte seksjonseier.

Utskifting av ventilasjonsvifter tas fortløpende etter behov.

Utskifting av port-/dørtelefoner tas i de resterende oppgangene (skiftet i 5A).

En stor utfordring/utgift kan bli de over 40 år gamle rørsystemene i sameiet.
Arbeidet med kontroll og eventuelle utbedringer er planlagt startet opp i 2024.

Utskifting/oppgradering av hoved belysningen i oppgangene, budsjettert for 3 oppganger i 2024. (5A, 5B og 7A).

Tar også igjen med en påminnelse fra de siste årsmøtene om at man ikke må slå av peisviftene. Dette er uheldig og kan forkorte viftenes levetid.
Disse skal derfor være påslått, gjerne på laveste nivå når det ikke fyres.

5) Saker til behandling/avstemming

Ingen saker fra beboerne til behandling/avstemming.

Valgkomiteen la frem et forlag om en økning i styrehonorarene til henholdsvis 8000 kroner for styremedlemmer og 60000 kroner til styreleder gjeldende fra og med inneværende år. Styrehonorar justeres årlig i takt med konsumprisindeksen (justert til nærmeste hundre kroner).

Forslaget ble godkjent.

6) Budsjett for 2024

Løfsgaard framla budsjettet.

Det ble en diskusjon rundt posten" løpende utgifter" som har økt til hele 785.000 kroner og som er hovedårsaken til et budsjettert underskudd på 438.000 kroner for 2024.
Diskusjonen gikk rundt hvordan man burde håndtere dette, om det bør dekkes opp gjennom å redusere egenkapitalen, eller øke felleskostnadene.

Konklusjonen er at man foreløpig gjør som tidligere og dekker denne type kostnader, som oftest er av type engangskostnader, gjennom den oppbygde egenkapitalen.

7) *Valg av styremedlemmer og valgkomite.*

Øyvind Lunde redegjorde for valgkomiteens forslag.

Nytt styre ble valgt med akklamasjon og ble som følger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Styreleder: | Sverre Tiltnes | 5C | 2 år (2024 -2025) | Ny ( tidl. Styremedl.) |
| Styremedlemmer: | Hege Snefjellå | 7B | 2 år (2024 - 2025) | Gjenvalg |
| | Erlend Gausen | 5D | 2 år (2024 - 2025) | Gjenvalg |
| | Erik Birkeland | 5A | 1 år (2024) | Ny |
| | Sissel Lorentzen | 7B | 2 år (2023 - 2024) | Ikke på valg |
| Valgkomite: | Øyvind Lunde | 7B | 2 år (2024 - 2025) | Gjenvalg |
| | Tom Grønli | 7C | 2 år (2023 - 2024) | Ikke på valg |

Valgkomiteen har bestått av Tom Grønli og Øyvind Lunde.

Påtroppende styreleder takket Bernt-Erik Wold for hans store innsats gjennom 11 år i styret, derav 9 år som styreleder. En innsats som virkelig har satt spor etter seg i sameiet!
Wold takket for fine ord og ga beskjed om at han fortsatt vil være behjelpelig ved behov.

Møtet ble som i fjor raskt gjennomført, med litt servering både før og etter møtet!

Skøyenåsen, 27. mai 2024

Bernt-Erik Wold

Tora Sperstad

Stig Jarle Person

Vedlegg b)

# Styrets årsberetning 2024

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 – 7, Oslo

# STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

## 1. Styrearbeid

### Styrets sammensetning i 2024 har vært:

- Hege Snefjellå (7B)
- Sissel Lorentzen (7B)
- Eirik Birkland (5A) – nyvalgt på årsmøte 27. mai 2024
- Erlend Gausen (5D)
- Bernt-Erik Wold (5B) – styreleder til og med 27. mai 2024
- Sverre Tiltnes (5C) – styreleder fra og med 28. mai 2024

### Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 6 styremøter.

- 4. mars
- 2. mai
- 4. juni
- 27. august
- 23. september
- 29. oktober

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

Styrets arbeid med større vedlikeholdsarbeider kommer frem av styrets vedlikeholdsplan (vedlagt). For øvrig har fokus vært på løpende vedlikehold og oppfølging av sameiets serviceavtaler.

# 1. Styrets arbeid 2024

## Utdrag fra vedlikeholdplanen

### 1.1 Radonmåling

Tross etablert radonventilering av grunnen under 5B viser rapport fra Radonova 7. mai 2024 for høye verdier i noen rom i nederste etasje, - primært knyttet til 5B. Årsaken til manglende resultat fra radonventilering er ikke åpenbar. Sakskomplekset er sammensatt. I samråd med vår leverandør Unirad AS er det igangsatt utvidet måling i nederste etasje i hele Skøyenåsveien 5 for å kunne identifisere adekvate tiltak med sannsynlig effekt.

### 1.2 Røykvarslere i fellesområder

Det ble på høst-dugnaden 2024 montert nye røykvarslere i fellesområdene trappeoppgang/boder. Røykvarslerne er seriekoblet pr oppgang. Takk til Erlend Gausen som forberedte arbeidet og ledet montasjen.

### 1.3 Rørinspeksjon

TT-Teknikk / Serwent har inspisert vertikale soil og horisontale bunnledninger. Rapport 21. oktober 2024 viser at avløpsrørene er i tilfredsstillende stand. Det ble påvist et ledningsbrudd fra toalett i sykkelbod i nr 7. Utbedring er under forberedelse.

### 1.4 Port-telefoner

Nye port-telefoner ble bestilt til alle oppganger, eks 5A (gjort tidligere). Installasjonen ble gjort primo 2025.

### 1.5 Grunnbelysning trappoppgangen

Med unntak av 5D og 7B har alle trappeoppganger fått ny grunnbelysning. Øvrig belysning/miljøbelysning gjøres og bekostes av hver oppgang i fellesskap, - på eget initiativ.

### 1.6 Løpende vedlikehold / service i sameiet

Tetting diverse pipehatter
Garasjeportene

Rutinemessig service / vedlikehold på garasjeporter ble utført i mars 2024.

Under løpende vedlikehold nevnes også bekjempelse av gnagere (primært rotter) på sameiets områder. Vi er ikke kvitt gnageraktiviteter, og må belage oss på minst ett år til med åtekasser på våre fellesområder.

## 1.7 HMS internkontroll

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

Norsk Brannvern gjennomførte sin kontroll 21 august, - med følgende konklusjon: «Byggets passive brannsikkerhet er opprettholdt. Ettersyn av varslere, slokkeutstyr og rømningsveier er del av Norsk Brannvern sitt oppdrag. Vi mener Forskrift om brannforebygging § 10 er etterkommet.»

Styret vil for kontroll 2025 legge om fra «kontroll» til «tilsyn og retting», - ved at mangler ved røykvarslere i leiligheten blir rettet der-og-da. Den enkeltes sikkerhet er også fellesskapets sikkerhet.

Viktige forutsetninger for å nå denne målsettingen er at;

- styret fører jevnlig tilsyn med bygninger og utstyr
- beboere rapporterer til styret alle avvik som oppdages
- sameiets beboere følger opp og etterlever de bestemmelser som danner grunnlag for HMS internkontroll

De bestemmelser som danner grunnlag for HMS internkontroll finnes i:

- sameiets vedtekter
- sameiets trivselsregler
- diverse informasjon fra styret, f.eks. Sameienytt

Styret anser brannsikkerhet som det viktigste sikkerhetsområdet i Sameiet, noe som reflekteres jevnlig i bl.a. Sameienytt.

I tillegg til årlig kontroll utført av Norsk Brannvern, har representanter fra styret også utført inspeksjonsrunder i fellesområder med fokus på lagring av brannfarlige gjenstander.

Oppsal Vaktmestersentral har gjennomført en sjekkrunde pr. måned på sameiets fellesområder hvor sjekk av belysning, brannsikkerhet (funksjonstest av røykvarslere og at slokkeutstyr er tilgjengelig) samt generell orden på fellesområder (lagring av gjenstander i trappeoppganger, sykkelboder og sportsboder) har vært fokusområder.

Når det gjelder andre sikkerhetsområder nevnes følgende;

- Skader på bygningskonstruksjoner.
  Det er ikke registrert noen ytre skader på bygg 5, bygg 7 eller garasjebygg i 2024.

- Vannlekkasjer - skader.
  En sak angående vannlekkasjer mellom seksjoner er rapportert og innmeldt til sameiets forsikringsselskap. Ingen utløsning av egenandel.

- Innbrudd / tyveri.

Styret har ikke registrert noen forsøk på innbrudd / tyveri i hverken seksjoner, garasjebygg eller parkerte biler på våre fellesområder i 2024.

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

### 1.8 Saker i forhold til sameiets naboer

I skogholtet vårt mot nord begynte flere større trær å lute ut over skrenten. Etter aksept fra eier av Damfaret 70 ble 4 trær felt for å være føre-var i forhold til skade på andres eiendom. Tiltaket ble gjennomført januar 2025.

### 1.9 Interne saker i sameiet

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

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

### 1.10 Sameienytt

Fem utgaver av sameienytt er utgitt / distribuert til samtlige seksjonseiere i 2024.

### 1.11 Media

Avia Oslo hadde 6. januar en positiv artikkel om seksjonseiernes vindus-utskifting.

### 1.12 Beboeroversikt.

Beboerlist pr. mars 2025 er distribuert i tilknytning til årmøtepapirene.

## 2. Årsmøte 2024

Årsmøte for året 2023 ble avholdt i Oppsal Samfunnshus, rom 206, 27. mai 2024 kl. 18.00.

Møtet ble gjennomført i henhold til sameiets vedtekter. På møtet
ble det registrert 24 seksjonseiere til stede + 2 fullmakter.
Møtet ble ledet av styreleder Bernt-Erik Wold. Protokoll fra årsmøte 2024 er distribuert til registrerte seksjonseiere pr.1.mai 2024.

## 3. Dugnader

Sameiets vårdugnad ble gjennomført 6.mai 2024 og høstdugnaden gjennomført 2. november 2024.

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

En stor takk rettes også til kakebakere, vaffelstekere og kaffekokere som bidro til en vellykket avslutning på dugnadsdagene.
Dugnadsånden ser ut til å leve i sameiet, og engasjementet fra de som tar del i dette verdsettes høyt av styret.

## 4. Beboer- og eierforhold

Følgende eierskifter er registrert i 2024.

| Seksjon/ oppgang | Selger | Kjøper | Overtakelse |
|---|---|---|---|
| 12 / 5B | Ingeborg Anni Eek<br>v/ Tom Eek | Turid Karlsen<br>Arnt Johan Aga | April 2024 |
| 13 / 5C | Hans Fredrik Kolstø<br>Turid S. Kolstø | Kari Fallet<br>Erik Thormod Halvorsen | August 2024 |
| 9 / 5B | Marion Forøy | Stig Even Brox<br>Monica Raknestangen Gran | Oktober 2024 |

## 5. Sameiets avtaler

De fleste av sameiets avtaler er spesifisert i «Praktisk informasjon til sameiere» under punktet *Leverandører av service og arbeid*. Det er ikke inngått nye avtaler i 2024.

## 6. Økonomisk oversikt

**Driftsinntektene** utgjorde i alt kr 2.624.250,00, som er tilnærmet likt med budsjett.

**Driftskostnader** ble på totalt kr 2.507.980,09, som er kr 553.219,91 lavere enn budsjett. De fleste kostnadsposter er omtrent som budsjettert eller lavere. Innsparingene skyldes hovedsakelig mindre forbruk innenfor vedlikeholdspostene (kr 502.497,28) og posten strøm fellesrom (kr 14.678,37). Innsparingen innenfor vedlikeholdspostene er kommentert under avsnittet løpende vedlikehold/service i sameiet i Styrets årsberetning.

**Driftsresultatet** viser et overskudd på kr 116.269,91, som gir et forbedret resultat i forhold til budsjett på kr 554.269,91. Det positive avviket i driftsresultat i forhold til budsjett, skyldes poster som i hovedsak er kommentert under avsnittet driftskostnader (kr 553.219,91 lavere kostnad) ovenfor.

**Netto finansinntekter** er på kr 57.163,50, som er kr 19.163,50 bedre enn budsjett. Økningen fra 2023, og i forhold til budsjett, skyldes større innskuddskapital og innskuddsrente.

**Resultat etter finans** viser et overskudd på kr 173.433,41, som er kr 573.433,41 bedre enn budsjett, hvor avviket mot budsjett er kommentert i punktene ovenfor.

**Boligsameiets økonomi** er ved utgangen av 2024 er driftsresultatet noe høyere (+ kr 173.433,41) enn på tilsvarende periode for et år siden.

Nivået i 2024 innenfor kostnadspostene knyttet til vedlikehold har ikke vært på et «normalt» nivå. Det er en innsparing på kr 553.219,91 i forhold til budsjett, som gjør at resultatet for året gir et overskudd på i overkant av kr 170.000,00. Vedlikeholdstiltakene i 2024 har vært noe lavere enn et gjennomsnittsår, som betyr at størrelsen på felleskostnadene i 2024 omtrent dekker en normal drift av boligsameiet.

Det signalisert fra Oslo kommune at kommunale avgifter kommer til å øke betydelig i årene fremover, og i 2024 har det vært en økning på i underkant av 20%, som tilsvarer en økning på nærmere kr 100.000,-, og for 2025 er det varslet en tilsvarende økning sammenliknet med 2024 (er innarbeidet i budsjett 2025).

Opparbeidet kapital er nå på i overkant av 2 mill. kroner. Samtidig er det slik at i starten på nytt år (1. januar), forfaller kostnader til forsikring, festeavgift og andre kostnader på nærmere kr 600.000,-.

Selv om mange av de store rehabiliteringsprosjektene, sånn som utbedring av terrasser, garasjeanlegg og tak, nå er ferdigstilt, gjenstår det fortsatt en del ønsker og krav til vedlikehold/anskaffelser som bør gjøres i årene fremover. Styret er av den oppfatning at boligsameiet trenger å ha tilstrekkelig med midler til å møte større fremtidige vedlikeholdskostnader, noe styret vil komme tilbake til i tilknytning til budsjett 2025.

Oslo, mai 2025
Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo

Sverre Tiltnes
Styreleder

Hege Snefjellå

Erlend Gausen

Eirik Birkeland

Sissel Lorentzen

Ove A. Løfsgaard
Forretningsfører

Vedlegg c)

# Forslag til Vedtekter rev. 7 – 2025

# Vedtekter

# for Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Organisasjonsnummer 914 747 236

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

## §1 Generelt

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

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

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

## §2 Fysisk råderett

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

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

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

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

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

Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

## § 3 Rettslig råderett

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

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

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

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

## § 4 Fellesutgifter

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

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

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

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

Seksjonseier må selv besørge innboforsikring.

## § 5 Ansvar for sameiets forpliktelser

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

## § 6 Ettersyn m.v.

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

## § 7 Mislighold

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

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

## § 8 Årsmøtet

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

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen undertegnes av møteleder og to valgte representanter fra seksjonseierne, og kopier distribueres til samtlige seksjonseiere kort tid etter årsmøtet.

## § 9 Innkalling til årsmøter

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må det vedtas med minst to tredjedels flertall for å kunne behandles. Videre må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

## § 10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller annen endring av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

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

## § 11 Inhabilitet

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

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

## § 12 Sameiets styre

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

Tjenestetiden starter umiddelbart etter at styremedlemmene er valgt.

## § 13 Innkalling til sameiets styremøter

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

## § 14 Styremøter

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

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

## § 15 Styrets kompetanse m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

## § 16 Inhabilitet for styremedlem og forretningsfører

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

## § 17 Regnskap og revisjon

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet skal revideres av autorisert revisor valgt på årsmøtet.

## § 18 Tvistemål i eierseksjonsforhold

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

## § 19 Vedtektenes gyldighet

Disse vedtekter, revisjon 7, trer i kraft fra 1.juni 2025 etter å ha blitt vedtatt på sameiets årsmøte 20. mai 2025.

Vedlegg d)

# Forslag til nye Ordens og trivselsregler rev. 7 – 2025

# Ordens- og trivselsregler
# for
# Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Organisasjonsnummer 914 747 236

## 1 INNLEDNING

Disse ordensregler er hjemlet i sameiets vedtekter § 2. De vil være styrende for eventuelle saker som behandles i henhold til sameiets vedtekter § 7.

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

## 2 STYRETS ANSVAR

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

## 3 BRUK AV LEILIGHETEN

### 3.1 Generelt.

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

### 3.2 Oppvarming.

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

### 3.3 Vann og avløp.

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

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

### 3.4 Elanlegg.

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

### 3.5 Ventilasjonsanlegg.

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

### 3.6 Boder.

Hver seksjon disponerer:

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

Det understrekes at dører til sportsbodene alltid skal være låst.

### 3.7 Frie rømningsveier

- Sko, sykler og barnevogner m.m. skal ikke hensettes i oppgangen.

### 3.8 Belysning.

- Den enkelte seksjonseier må selv vedlikeholde belysning ved egen inngangsdør.

### 3.9 Vedlikehold

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

## 4 BRUK AV TERRASSEN

### 4.1 Klestørk etc.

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

### 4.2 Grill.

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

### 4.3 Gulvbelegg.

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

### 4.4 Avløp.

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

### 4.5 Blomsterkasser.

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

### 4.6 Vedlikeholdsansvar for balkong/terrassene.

Den enkelte seksjonseiers ansvar for seksjonens terrasse:

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

Styrets hovedoppgaver vedr. terrassene er bl.a.:

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

### 4.7 Inspeksjon.

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

## 5 OMINNREDNINGSARBEIDER ETC.

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

## 6 SØPPEL.

- Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelkassene, og det må påsees at lokkene alltid er lukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

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

## 7 PARKERING.

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

## 8 RENHOLD

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

## 9 FELLESAREAL

- Styret er ansvarlig for at nødvendige tjenester for vedlikehold av fellesarealer avtales, herunder gressklipping og vedlikehold av busker og trær.
- Øvrig skjøtsel utføres på dugnad.
- Den enkelte eier må gjerne, i samråd med øvrige beboere i oppgangen, lokalt lage blomsterbed og liknende utenfor inngangspartiet.
- Beplantning som er til hinder for generelt vedlikehold av fellesarealer må ikke foretas, og en bør tilstrebe et enhetlig inntrykk for den enkelte blokks forside.

- Det presiseres at alt grøntområde utenfor byggets yttervegger er fellesområde og at all beplantning på dette området må godkjennes av Sameiets styre.

## 10 GYLDIGHET

Disse Ordens- og trivselsregler gjelder fra 1. juni 2025.

# VEDLEGG

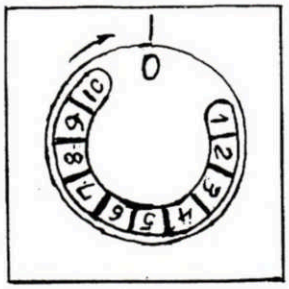
## 1. Røkavsug peis/ovner

BOLIGSAMEIET SKÖYENÅSVEIEN 5-7

RUNDSKRIV TIL SEKSJONSEIERNE.

RÖYKAVSUG PEIS/OVNER.

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




Pilen og tallene unntatt 0 - står ikke på regulatorknappen.

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

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

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

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

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

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

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

   Formannen kan eventuelt være behjelpelig med ytterligere opplysninger hvis nödvendig.

Oslo, 16.10.90

STYRET

Dette rundskriv er kopiert på nytt i februar 2006.
Styret

## 2. Ventilasjonsanlegget.

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

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

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

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

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

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

Alle ventiler er innjustert etter disse luftmengdene.

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

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

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

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

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

Vedlegg e)

# Regnskap og balanse for 2024, inkl underliggende dokumenter

# Årsregnskap 2024
# Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskap
Revisjonsberetning

Org.nr.: 914 747 236

# RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Husleieinntekt | | 2 604 000 | 2 335 200 |
| Annen driftsinntekt | | 20 250 | 20 150 |
| Sum driftsinntekter | | 2 624 250 | 2 355 350 |
| | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 140 652 | 134 883 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 2 367 328 | 2 276 768 |
| Sum driftskostnader | | 2 507 980 | 2 411 651 |
| | | | |
| Driftsresultat | | 116 270 | -56 301 |
| | | | |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 57 164 | 40 337 |
| Resultat av finansposter | | 57 164 | 40 337 |
| | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 173 433 | -15 964 |
| Resultat | | 173 433 | -15 964 |
| | | | |
| EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER | | | |
| | | | |
| Årsresultat | | 173 433 | -15 964 |
| | | | |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 173 433 | -15 964 |
| Sum overføringer | | 173 433 | -15 964 |

# BALANSE

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 582 577 | 570 346 |
| Sum fordringer | | 582 577 | 570 346 |
| INVESTERINGER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 842 344 | 1 782 422 |
| Sum omløpsmidler | | 2 424 921 | 2 352 768 |
| Sum eiendeler | | 2 424 921 | 2 352 768 |

# BALANSE

## BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL** | | | |
| Egenkapital | | 2 002 962 | 2 018 927 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **2 002 962** | **2 018 927** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| Årets resultat | | 173 433 | -15 964 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **173 433** | **-15 964** |
| **Sum egenkapital** | **4** | **2 176 395** | **2 002 962** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 248 526 | 349 806 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **248 526** | **349 806** |
| **Sum gjeld** | | **248 526** | **349 806** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **2 424 921** | **2 352 768** |

Oslo, 25.04.2025
Styret i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

Sverre Tiltnes
styreleder

Erlend Gausen
styremedlem

Hege Snefjellå
styremedlem

Sissel Lorentzen
styremedlem

Eirik Birkeland
styremedlem

Ove Arild Løfsgaard
Forretningsfører

# RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Husleieinntekt** | | | |
| 3100 | Husleieinntekt | -2 604 000 | -2 335 200 |
| | | -2 604 000 | -2 335 200 |
| **Annen driftsinntekt** | | | |
| 3620 | Annen leieinntekt, parkeringsleie | -20 250 | -20 150 |
| | | -20 250 | -20 150 |
| **Lønnskostnad** | | | |
| 5330 | Godtgjørelse til styre | 92 000 | 90 000 |
| 5350 | Forretningsfører innber. plikt | 30 000 | 30 000 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 16 152 | 14 883 |
| 5900 | Gave til ansatte/styremedlem | 2 500 | 0 |
| | | 140 652 | 134 883 |
| **Annen driftskostnad** | | | |
| 6200 | Elektrisitet fellesrom | 66 522 | 78 344 |
| 6320 | Offentlige avgifter (renovasjon, vann, a | 614 699 | 516 518 |
| 6360 | Renhold | 134 940 | 128 805 |
| 6390 | GET bredbånd og TV | 200 766 | 227 461 |
| 6600 | Vedlikeholdsprosjekter | 70 045 | 0 |
| 6601 | Løpende reparasjon og vedlikehold | 212 458 | 322 551 |
| 6701 | Revisjonshonorar | 28 250 | 27 250 |
| 6705 | Forretningsførerhonorar | 30 000 | 30 000 |
| 6791 | Vaktmestergodtgjørelse | 241 574 | 214 358 |
| 7500 | Forsikringspremie | 300 388 | 273 529 |
| 7700 | Annen kostnad | 6 703 | 4 400 |
| 7710 | Styre- og årsmøter | 14 919 | 7 488 |
| 7750 | Festeavgift | 446 064 | 446 064 |
| | | 2 367 328 | 2 276 768 |
| **Annen renteinntekt** | | | |
| 8050 | Annen renteinntekt | -57 164 | -40 337 |
| | | -57 164 | -40 337 |
| **Avsatt til annen egenkapital** | | | |
| 8960 | Overføringer annen egenkapital | 173 433 | -15 964 |
| | | 173 433 | -15 964 |

# BALANSE - SPESIFIKASJON

BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Andre kortsiktige fordringer** | | | |
| 1571 | Restanser parkering | 2 800 | 0 |
| 1700 | Forskuddsbetalt Get bredbånd TV | 7 926 | 6 818 |
| 1701 | Forskuddsbetalt forsikring If | 334 391 | 300 388 |
| 1702 | Forskuddsbetalt festeavgift Søndre Skøie | 223 032 | 223 032 |
| 1704 | Forskuddsbetalt gnagerbekjempelse | 14 054 | 0 |
| 1705 | Forskuddsbetalt katodisk beskyttelse | 374 | 0 |
| 1760 | Påløpt rente | 0 | 40 108 |
| | | 582 577 | 570 346 |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | | |
| 1920 | Bankinnskudd DnB | 1 842 344 | 1 782 422 |
| | | 1 842 344 | 1 782 422 |
| **Egenkapital** | | | |
| 2000 | Egenkapital 01.01. | -2 002 962 | -2 018 927 |
| | | -2 002 962 | -2 018 927 |
| **Årets resultat** | | | |
| 2051 | Årets resultat | -173 433 | 15 964 |
| | | -173 433 | 15 964 |
| **Annen kortsiktig gjeld** | | | |
| 2960 | Avsetning kostn høstdugnad mv | 0 | -10 250 |
| 2964 | Påløpt strøm,varme | -12 570 | -13 501 |
| 2966 | Avsetning internett/OBOS Nett | -8 987 | 0 |
| 2967 | Påløpt styrehonorar og revisjon | -122 000 | -122 000 |
| 2969 | Forskuddsbetalt husleie/parkering | -61 150 | -88 900 |
| 2970 | Påløpt renhold des | -11 245 | -20 777 |
| 2972 | Påløpt kostnad beplantning | 0 | -279 |
| 2973 | Avsetning Katodisk beskyttelse | -27 618 | 0 |
| 2977 | Avsetning peisvifte/Norsk Ventilasjon | -4 149 | 0 |
| 2978 | Bytte callinganlegg | 0 | -51 461 |
| 2979 | Bytte panelovner oppganger | 0 | -42 639 |
| 2980 | Avsetninger for forpliktelser | -808 | 0 |
| | | -248 526 | -349 806 |

# REGNSKAP 2024 VS BUDSJETT 2024

## BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5/7

| RESULTATREGNSKAP FOR ÅRENE: | VIRKELIG 2024 | BUDSJETT 2024 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekter:** | | |
| Husleieinntekter | 2.604.000,00 | 2.604.000,00 |
| Parkeringsleie | 20.250,00 | 19.200,00 |
| **Sum drifts.inntek.** | **2.624.250,00** | **2.623.200,00** |
| **Driftsutgifter:** | | |
| Offent.avgift. | 614.698,94 | 615.000,00 |
| Styre-/revis./årsmøte | 137.669,40 | 140.000,00 |
| Forsikring | 300.388,00 | 310.000,00 |
| Strøm fellesrom | 66.521,63 | 81.200,00 |
| Vedl.holdsprosjekter | 0,00 | 0,00 |
| Løpende vedlikehold | 282.502,72 | 785.000,00 |
| Forretningsførerhon. | 60.000,00 | 60.000,00 |
| Renhold | 134.940,00 | 140.000,00 |
| Kontor-/abonnement | 6.703,00 | 5.000,00 |
| Vaktmestertjenester | 241.574,40 | 250.000,00 |
| Arbeidgiveravgift | 16.152,00 | 15.000,00 |
| Kabel-tv - Opennet | 200.766,00 | 210.000,00 |
| Festeavgift | 446.064,00 | 450.000,00 |
| **Sum driftsutg.** | **2.507.980,09** | **3.061.200,00** |
| **Driftsresultat:** | **+ 116.269,91** | **- 438.000,00** |
| **Finansinnt./-kost.** | | |
| Finanskostnader | - 0,00 | - 0,00 |
| Finansinntekter | + 57.163,50 | + 38.000,00 |
| Netto finansposter | **+ 57.163,50** | **+ 38.000,00** |
| **Res. etter fin.** | **+ 173.433,41** | **- 400.000,00** |

Andel fellesutgifter for 2024 har pr. mnd. vært fastsatt til henholdsvis kr 5.700 (kr 5.100) for de største seksj., og kr 4.900 (kr 4.400)for de minste seksj.(fjoråret parentes).

**Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7**

**Noter til regnskapet for 2024**

## Note 1 Regnskapsprinsipper.

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

**Inntektsføring**
Inntektsføring av husleie og andre tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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

## Note 2 Godtgjørelse, styrehonorar med mer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Honorar og godtgjørelser | 92 000 | 90 000 |
| Forretningsfører innberetning | 30 000 | 30 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 16 152 | 14 883 |
| Andre ytelser | 2 500 | |
| | **140 652** | **134 883** |
| Gjennomsnittlig antall årsverk | 0 | 0 |

**Utbetalt honorar**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret | 92 000 |
| Honorar til forretningsfører | 60 000 |
| Honorar til revisor inkl mva | 28 250 |

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

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

## Note 3 Driftsutgifter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Vedlikeholdsprosjekter** | | |
| Nye lysarmatur trappeoppganger | 70 045 | - |
| Sum | **70 045** | **-** |

**Løpende vedlikehold**

| | |
|---|---|
| Serviceavtale, Norsk Brannvern AS | 18 284 |
| Serviceavtale og vedlikehold garasjer, Nassau-Norport AS | 64 659 |
| Innkjøp av diverse redskap, feiemaskin, høytrykkspyler mv | 9 695 |
| Innkjøp av røykvarslere, router mv | 24 691 |
| Rørinspeksjon, TT-Teknikk AS | 24 960 |
| Katodisk beskyttelse, Protector | 27 618 |
| Vedlikehold skifte peisvifte, startkondensator, Norsk Ventilasjonsrer | 28 540 |
| Annet mindre vedlikehold | 14 011 |
| Sum | **212 458** |

**Vaktmestertjenester/hageutv.**

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester, OBOS | 201 604 |
| Containerleie, jord, bark,beplantning mv | 18 882 |
| Div. småposter | 21 088 |
| Sum | **241 574** |

**Note 4 Antall sameiere**

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7 består av 42 sameiere.

Vedlegg f)

# Revisjonsberetning regnskap 2024

Til årsmøtet i Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

*Konklusjon*
Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7 som viser et overskudd på kr 173 433. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Flisa, 25. april 2025
**Fram Revisjon AS**

Håvard Kokkin
Statsautorisert revisor

Vedlegg g)

# Budsjettoppsett 2025

# B U D S J E T T  2 0 2 5

## BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5/7

| RESULTATREGNSKAP FOR ÅRENE: | BUDSJETT 2025 | VIRKELIG 2024 | BUDSJETT 2024 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter:** | | | |
| Husleieinntekter | 2.671.200,00 | 2.604.000,00 | 2.604.000,00 |
| Parkeringsleie | 28.800,00 | 20.250,00 | 19.200,00 |
| **Sum drifts.inntek.** | **2.700.000,00** | **2.624.250,00** | **2.623.200,00** |
| **Driftsutgifter:** | | | |
| Offent.avgift. | 695.000,00 | 614.698,94 | 615.000,00 |
| Styre-/revis./årsmøte | 140.000,00 | 137.669,40 | 140.000,00 |
| Forsikring | 355.000,00 | 300.388,00 | 310.000,00 |
| Strøm fellesrom | 80.000,00 | 66.521,63 | 81.200,00 |
| Vedl.holdsprosjekter* | 590.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Løpende vedlikehold | 200.000,00 | 282.502,72 | 785.000,00 |
| Forretningsførerhon. | 64.000,00 | 60.000,00 | 60.000,00 |
| Renhold | 145.000,00 | 134.940,00 | 140.000,00 |
| Kontor-/abonnement | 8.000,00 | 6.703,00 | 5.000,00 |
| Vaktmestertjenester | 265.000,00 | 241.574,40 | 250.000,00 |
| Sosiale kostnader | 18.000,00 | 16.152,00 | 15.000,00 |
| Kabel-tv - Opennet | 200.000,00 | 200.766,00 | 210.000,00 |
| Festeavgift | 450.000,00 | 446.064,00 | 450.000,00 |
| **Sum driftsutg.** | **3.210.000,00** | **2.507.980,09** | **3.061.200,00** |
| **Driftsresultat:** | **- 510.000,00** | **+ 116.269,91** | **- 438.000,00** |
| **Finansinnt./-kost.** | | | |
| Finanskostnader | 0,00 | 0,00 | - 0,00 |
| Finansinntekter | + 40.000,00 | + 57.163,50 | + 38.000,00 |
| Netto finansposter | **+ 40.000,00** | **+ 57.163,50** | **+ 38.000,00** |
| **Res. etter fin.** | **- 470.000,00** | **+173.433,41** | **- 400.000,00** |

* Vedlikeholdsprosjekter

| | |
|---|---|
| Port telefoner | 282 111 |
| Radon tiltak | 50 000 |
| Utbedring bunnledning | 50 000 |
| Stoppekraner | 120 000 |
| Energikartlegging | 70 000 |

Andel felleskostnader for 2025 er av styret foreslått økt til kr 5.150 (4.900) for de minste seksjonene, og til kr 6.000 (5.700) for de største seksjonene (fjorårets tall i parentes). Økningen trer i kraft f.o.m. 1. juli 2025.

Vedlegg h)

# Vedlikeholdsplan 2025

**Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo**

# VEDLIKEHOLDSPLAN 2025

| **Vedlikeholdsarbeid** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Stoppekraner - Rørinspeksjon | x | x | | |
| | | | | |
| Overvåking og justering katodisk beskyttelse | x | x | x | x |
| | | | | |
| Ventilasjon og energi | x | | | x |
| | | | | |
| Adgangskontroll, beslag og tyverisikring | | x | | x |
| | | | | |
| Maling av vestvendte fasader og vinduer i øvrige fasader | v/behov | v/behov | v/behov | v/behov |
| | | | | |
| Befaring terrasser og garasjebygget | x | | | x |
| | | | | |
| Maling trappeoppgang og lysarmaturer over dører inn til seksjoner | v/ønske | v/ønske | v/ønske | v/ønske |
| | | | | |
| Inngangsparti – baldakiner | | | x | |
| | | | | |
| Utskifting vinduer og terrassedører | v/behov | v/behov | v/behov | v/behov |
| | | | | |
| Radonmåling / Radontiltak | x | x | x | |
| | | | | |
| Hageutvalget | x | x | x | x |

*Alle tiltak i 2025 vil bli finansiert innenfor sameiets ordinære budsjett.*

**Stoppekraner - Rørinspeksjon**

Det er avdekket behov for å utbedre sameiets kollektive stoppekran, stoppekran i 7B og 5D, og ledningsbrudd identifisert i forbindelse med rørinspeksjon. Disse utbedringene vil skje i 2025. Styret vurderer å skifte øvrige felles stoppekraner av eldre dato som et før-var tiltak.

Tiltak for å sikre tilgang til stoppkranene vil bli avtalt med seksjonseier der det er relevant.

For å kunne håndtere uønsket situasjon må hver enkelt seksjonseier se til at seksjonens stoppekran er funksjonsdyktig og tilgjengelig til enhver tid.

**Overvåking og justering katodisk beskyttelse**

Protector AS har avtale om å overvåke og justere katodisk beskyttelse i garasjeanlegget. Avtalen må fornyes eller erstattes senes 1. oktober 2026

**Ventilasjon og energi**

Vedlikeholdsplanen reflekterer at vifter byttes etter hvert som de 'ryker'.

Enova gitt tilsagn om støtte energikartlegging. Det har vært flere grunner for å søke:

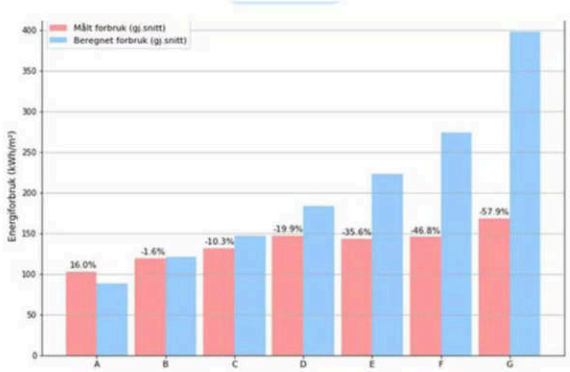
- Effektivisering av strømforbruket.
- Være forberedt i forhold til mulige krav knyttet til Energieffektiviseringsdirektivet (EED 2023)
- Vår ventilasjon er uten gjenvinning og med variasjoner i løsning/funksjon. Våre radonutfordringer i nr 5 kan også ha en sammenheng med ventilasjonssystemet
- Få innspill til hensiktsmessig lukking av gap registrert ved kanalrens utført i 2019.
- Oppgradering til dagens teknologi og krav til komfort
- Muligheten for lønnsom produksjon av solenergi i egen regi

Styret er opptatt av reell effekt og lønnsomhet, - fremfor teoretiske analyser. I den forbindelse viser det seg at gamle hus er bedre enn sitt rykte:

En NMBU studie, omtalt i Aftenposten 27. april, viser at gamle hus ikke er «energiversting» likevel.

Samtidig slår studien fast at boliger og næringsbygg står for halvparten av strømforbruket.

Figuren til høyre er fra Aftenposten-artikkelen




Illustrasjonen viser gjennomsnittleg målt forbruk (raud) registrert av forbrukar sjølv, og berekna forbruk (blå) som ligg til grunn for energimerket (A-G). At folk bruker meir energi i d-hus enn i f-hus skuldast at folk i dei siste gjerne er meir «gjerrige» og har rom som dei ganske enkelt lèt vere å varme opp på vinterstid.

FOTO: NRK

Samtidig er styret opptatt av å «se» helheten forut for planlegging og gjennomføring av vedlikeholds- og utbedringstiltak.

Både Enova og Oslo kommune gir relevante tilskudd til eventuelle tiltak.

**Adgangskontroll, beslag og tyverisikring**

Styret vil kontrollere og gjennomgå behov for eventuell utbedring av låsekasser, dørlukkere og -sylindere i fasaden-dører.

**Maling av vestvendte fasader og vinduer i øvrige fasader**

Seksjonseier er ansvarlig for å male fasaden ved behov. Sameiet bekoster maling. Maling finnes i sykkelbodene i 5D og 7C.

**Befaring terrasser og garasjebygget**

Styret vil befare terrasser og garasje ultimo mai 2025. Befaringen blir gjort av sameiets byggfaglige ressurspersoner. Befaringen skal avdekke

- Beskyttelse og/eller skade i epoxy
    - Eventuelle skader og tvilstilfeller knyttet til epoxy og blomsterkassene vil bli gjennomgått med Consolvo (entreprenør som gjorde utbedringene i sin tid) for behovsavklaring og planlegging av eventuelle tiltak.
- Tilstand blomsterkassene
- Behov for maling vestfasaden, rensing/utbedring av avløp og andre utbedringsbehov

**Maling trappeoppgang og lysarmaturer over dører inn til seksjoner**

Seksjonene i felles oppgang er i fellesskap ansvarlige for maling og utskifting av lysarmaturer over dører inn til seksjoner, etter eget ønske og ved behov.

**Inngangsparti - baldakiner**

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

**Utskifting vinduer og terrassedører**

I henhold til vedtektene er dette seksjonseiers ansvar.

I 2023 skiftet flere seksjoner vinduer/terrassedør i fellesskap. Noen vinduer og 'franske balkongdører' bærer fortsatt preg av at de er fra 1981/1982. Seksjonseier med «gamle» vinduer må vise særlig aktsomhet for at omrammingslister og annen tetting er i en stand som hindrer vanninntrenging, - og skal rette seg etter eventuelle pålegg fra styret i så måte.

Ved utskifting av vinduer skal det velges Nordan vindu/balkongdør med utvendig aluminiumskledning med fargekode RAL 8019 Grey Brown, glans 30.

**Radonmåling / Radontiltak**

Målte radonverdier har vært høyere enn anbefalt i områder under Skøyenåsveien 5. Radonmålinger er gjort i tråd med prosedyrer og anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Unirad AS er vår rådgiver og leverandør, - med Radonor AS som underleverandør av sporingsfilmer og – analyse. Det ble etablert to radonbrønner/-vifter i 2023, - med dårligere effekt enn forventet.

Styret har iverksatt en mer omfattende måling vinteren 2025 for å identifisere adekvate tiltak med mer sannsynlig effekt. Årsaker til inntrenging av radon er sammensatt, og påvirkes av fundament- og grunnforhold, ventilasjon, bruk av leiligheten med mere.

**Hageutvalget**

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

## UTFØRT VEDLIKEHOLD 2015 - 2024

| Vedlikeholdsarbeid | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold av terrassene i 5 C | x | | | | | | | | | | |
| Vedlikehold av terrassene i 5 D | x | | | | | | | | | | |
| Vedlikehold av terrassene i 5 A | | x | | | | | | | | | |
| Vedlikehold av terrassene i 5 B | | x | | | | | | | | | |
| Vedlikehold av terrassene i 7 A | | x | | | | | | | | | |
| Vedlikehold av terrassene i 7 B | | x | | | | | | | | | |
| Vedlikehold av terrassene i 7 C | | x | | | | | | | | | |
| Rehabilitering av garasjebygget | | | | x | | | | | | | |
| Tilrettelegge for lading av elbil | | | | | x | | | | | | |
| Ventilasjonsanlegget kanalrens | | | | | x | | | | | | |
| Utskifting av vifter | | | | | 5C | | | | | | |
| Nytt nøkkelsystem i sameiet | | | | | x | | | | | | |
| Maling av vestvendte fasader | | | | | | Delvis | Delvis | | | | |
| Asfaltering av gangveiene | | | | | | x | | | | | |
| Hageutvalget | | | | | x | x | x | x | | | |
| Radonmåling | | | | | | | x | x | | | x |
| Radonbrønner | | | | | | | | | x | | |
| Nye varmeovner i oppgangene | | | | | | | | x | | | |
| Fibernett OBOS OpenNet | | | | | | | | | x | | Garasje |
| RiksTV | | | | | | | | | x | | |
| Vindus-utskifting østfasaden - felles | | | | | | | | | x | | |
| Rørinspeksjon | | | | | | | | | | x | |
| Røykvarslere i fellesområder | | | | | | | | | | x | |
| Nye port-telefoner | | | | | | | | | | x | x |

Oslo, 8. april 2025

Styret

Vedlegg i)

# Valgkomiteens innstilling

**Sameiet Skøyenåsveien 5-7**

## Valgkomiteens forslag til styre/tillitsvalgte for 2025-2026:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Styreleder: | Sverre Tiltnes | 5C | 2 år (2024-2025) | *Ikke på valg* |
| Styremedlemmer: | Eirik Birkeland | 5A | 2 år (2025-2026) | Gjenvalg |
| | Sissel Lorentzen | 7B | 2 år (2025-2026) | Gjenvalg |
| | Hege Snefjellå | 7B | 2 år (2024-2025) | *Ikke på valg* |
| | Erlend Gausen | 5D | 2 år (2024-2025) | *Ikke på valg* |
| Valgkomite: | Tom Grønli | 7C | 2 år (2025-2026) | Gjenvalg |
| | Øyvind Lunde | 7B | 2 år (2024-2025) | *Ikke på valg* |

7.3.2025

Valgkomiteen har bestått av: Tom Grønli og Øyvind Lunde

Boligsameiet Skøyenåsveien 5 – 7, Oslo

# Protokoll fra årsmøtet 20. mai 2025

1. *Godkjenning av innkalling*

*Årsmøtet godkjente innkalling og agenda årsmøte 20. mai 2025.*

2. *Konstituering*

Møtet, i Oppsal Samfunnshus, rom 206, ble ledet av styreleder Sverre Tiltnes.
Styret var ellers representert ved Hege Snefjellå (7B), Sissel Lorentzen (7B),
Eirik Birkeland (5A) og Erlend Gausen (5C),
Per Huse ble valgt til referent og Stig Jarle Person og Monica Raknestangen Gran
til å undertegne protokollen sammen med styreleder.
Det var 24 eiere til stede, 2 fullmakter.

3. *Styrets årsberetning og økonomisk oversikt for 2024*

Styrelederen tok for seg årsberetningen.

Han kom bl.a. innom temaer som radonmåling, brannverntilsyn, røykvarsler, portåpnere, grunnbelysning, årvåkenhet for innbrudd og fortsatt aktivitet mot ev. rotteplage,

Årsberetning og økonomisk oversikt ble godkjent.

4. *Forslag til vedtekter rev. 7 2025*

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

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

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

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

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

Styret vil også komme tilbake til dette.

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

6) *Regnskap og balanse for 2024*

Løfsgaard kommenterte regnskapet.

Innbetalingene går fortsatt veldig bra, ingen behov for purringer.
Et langt mindre forbruk ift. budsjett gjorde at det endte opp med et overskudd på 173 tusen istedenfor et underskudd på 400 tusen.
Dette skyldes i hovedsak innsparing på vedlikeholdsposter som isteden er kommet/kommer nå i 2025.

Egenkapital på ca. 2 mill, men som reduseres med ca. 0,6 mill som forfaller den 1.1. 2025.
Disse utgiftene går til festeavgift, TV/bredbånd og forsikringer m.v.

Ingen spørsmål

Regnskap og balanse for 2024 ble godkjent.

7. *Revisjonsberetning*

Løfsgaard kommenterte beretningen.
Ingen spørsmål og revisjonsberetningen ble godkjent.

8. *Budsjett 2025*

Styreleder og Løfsgaard framla budsjettet.
Det er blitt budsjettert med et underskudd på 500 tusen, noe vi ikke kan fortsette med over tid.
Felleskostnadene øker fra 1. juli til kr. 5.150 for de minste seksjonene, og kr. 6000

for de største.
Det ble stilt spørsmål om posten renhold på 145 tusen. Dette er det vi må betale for trappevask, noe Sameiet er blitt enige om å sette bort.
Det forventes fremtidig stor økning i kommunale avgifter.

Budsjettet for 2025 ble godkjent.

Sameiets vedlikeholdsplan 2025

Styreleder gikk gjennom vedlikeholdsplanen.
Det påløper et betydelig arbeid og muligens en god del utgifter i dette å reparere/ vedlikeholde stoppekraner.
I sammenheng med denne utbedringen tas det sikte på å installere vannmåler, da vannforbruket i sameiet er sannsynligvis langt lavere enn det stipulerte forbruket.

Det skal jobbes videre med Ventilasjon og energi og styret er interessert i å komme i kontakt med seksjonseiere som har spesialkompetanse innenfor de aktuelle områdene.

Arbeidet med radonproblemet fortsetter i 2025, da de målingene som ble gjennomført etter at hastigheten ble satt opp på vifter utenfor leilighetene til Jørgensen og Huse, fortsatt ikke gir tilfredsstillende effekt.

Maling etter behov av vestvendte fasader gjøres av den enkelte seksjonseier.

Utskifting av ventilasjonsanlegget tas fortløpende etter behov.

Det skal foretas befaring av terrasser og garasjebygg.
Befaringen vil bli foretatt ila. august.
Seksjonseiere med den nødvendige kompetanse bes melde seg til styret for ev. å kunne bidra i denne befaringen.

Tar også igjen med en påminnelse fra de siste årsmøtene om at man ikke må slå av peisviftene.
Dette er uheldig og kan forkorte viftenes levetid.
Disse skal derfor være påslått, gjerne på laveste nivå når det ikke fyres.
Det ble gitt uttrykk for at veiledningen for bruk av disse viften ikke var tilfredsstillende og styret vil se nærmere på dette.

Erik Birkeland gikk gjennom en plan for et hageutvalg og anmodet at folk som var interessert å melde seg til styret.

7) *Valg av styremedlemmer og valgkomite.*

Øyvind Lunde redegjorde for valgkomiteens forslag.

Nytt styre ble valgt med akklamasjon og ble som følger:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder: | Sverre Tiltnes | 5C 2 år (2024 -2025) | Ikke på valg |
| Styremedlemmer: | Hege Snefjellå | 7B 2 år (2024 - 2025) | Ikke på valg |
| | Erlend Gausen | 5D 2 år (2024 - 2025) | Ikke på valg |
| | Eirik Birkeland | 5A 2 år (2025 - 2026) | Gjenvalg |
| | Sissel Lorentzen | 7B 2 år (2025 - 2026) | Gjenvalg |
| Valgkomite: | Tom Grønli | 7C 2 år (2025 - 2026) | Gjenvalg |
| | Øyvind Lunde | 7B 2 år (2024 - 2025) | Ikke på valg |

Valgkomiteen har bestått av Tom Grønli og Øyvind Lunde.

Møtet ble, om ikke like raskt som de siste årene, noe som skyltes en del synspunkter på revisjon av vedtekter og Ordens og trivselsreglene, avviklet på sedvanlig god måte, med litt servering både før og etter møtet!

Skøyenåsen, 20. mai 2025

Sverre Tiltnes

Stig Person

Monica Raknestangen Gran

Boligsameiet Skøyenåsvn 5-7, OSLO



# Praktisk informasjon til sameiere

Utdrag fra Vedtekter og Trivselsregler.

Rev. 7 – Mai 2025

## Velkommen til Sameiet

Velkommen til Boligsameiet Skøyenåsveien 5 - 7, Oslo.

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

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

## Kontaktpersoner i Sameiet

**Sameiets styre:**

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

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

**Forretningsfører:**

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

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

## Sameiets regler

- Vedtekter.
  Pr. i dag gjelder revisjon 6 – 14.september 2021.
- Ordens- og trivselsregler.
  Pr. i dag gjelder revisjon 6 pr. 14.september 2021.
- Branninstruks.
  Henger på oppslagstavla i hver oppgang.

## Andre viktige dokumenter

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

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

## Nøkler

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

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

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

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

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

Dokumentasjon på utført arbeid skal kunne framlegges for Styret.

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

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

- Vegger: 0609 BRUN
- Vinduslister: 0676 TJÆREBRUN
- Ståldører: Bengalakk ...
- Ved vedlikehold av vinduer og utvendige dører skal standard utvendig maling med fargekode RAL 8028 Brun benyttes.
- Ved utskifting av vinduer skal det velges Nordan vindu/balkongdør med utvendig aluminiumskledning med fargekode RAL 8019 Grey Brown, glans 30.

Entreprenører og leverandører skal bidra til at det er pent, ryddig og sikkert i og rundt byggene, og at dører og lignende beskyttes mot skade. Bygningsmaterialer og rester skal fjernes fortløpende. Husk at oppgangene er rømningsveier og må holdes frie til enhver tid.

## Terrasser

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

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

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

Flislegging på belegget er **ikke tillatt.**

## Ventilasjon

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

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

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

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

## Stoppekraner for vann

Det finnes tre typer stengekraner for vann:

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

## Sameiets drift og vedlikehold

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

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

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

## Dugnad og vedlikehold av grøntområdene

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

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

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

## Utstyr og redskap

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

## Meld fra ved feil, skader eller uregelmessigheter

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

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

Styret, mai 2025

# SAMEIE-NYTT

Nr. 4 – 2025
25. juni 2025

**BOLIGSAMEIET SKØYENÅSVEIEN 5-7**
styret@skvn5-7.no

**Uteområdene**

**Ny utvendig stoppekran i sommer**

... med mere

Neste styremøter:

- 26. august

GOD SOMMER!

## Protokoll årsmøtet 2025

Vedlagt er signert protokoll fra årsmøtet 2025. Vi beklager at det har tatt tid å få distribuert signert protokoll.

## Stort engasjement rundt uteområdene våre

Sissel og Eirik fra styret inviterte til en runde på uteområdene våre onsdag 11. juni, - med stort oppmøte av engasjerte seksjonseiere ☺. I tillegg har styret gått en runde med vår «hage-skjøtter» Oppsal Vaktmestersentral, som også har ansatt en dyktig gartner. Alle innspill blir vurdert i planer og tiltak. Et par aktuelle saker:

- I forbindelse med utbedring av ledningsbrudd nord for nr 7, og nedsetting av kum til ny stoppekran, må noen av buskene ved nedgang til skogområdet fjernes. Nåletreet blir gravd opp og re-plantet.
- Områdene rundt innkjøring til nr 5 trenger oppgradering/stell. I den forbindelse vurderer vi å fjerne stativet for teppebanking.

## Vanning av hagen

Vi håper alle på en god og solrik sommer! Skulle vi få perioder med lite nedbør, vil det være fint om noen som er hjemme eller bare hjemom ser mulighet for å kunne vanne litt. Interesserte bes ta direkte kontakt med Sissel Lorentzen i 7B (mobil 93036253 lorentzen.sissel@gmail.com ). Sissel vil holde oversikt over de som kan bidra. I redskapsboden i nr. 7 finner dere et oppslag med praktiske opplysninger om slangetromler og spredere.

## Utbedring av defekte stoppekraner

Viser til orientering på årsmøtet. Etter innhenting av konkurrerende tilbud har vi kontrahert Steinbakken entreprenør AS til utomhus arbeidene, og Bråthen Rør AS til innvendige reparasjoner.

Utomhus arbeider starter om kort tid, gitt at prosjektering og godkjenninger fra Oslo Kommune går som forventet. Arbeidet vil inkludere:

- Utbedring av ledningsbrudd fra toalett i sykkelbod nr 7 nord.
- Nedsetting av kum for utbedring av defekt stoppekran og montering av vannmåler

Arbeidet vil ta ca 2 uker, - basert på at Steinbakken entreprenør kan jobbe kl 7-18. På denne måten forventer vi at arbeidene er ferdigstilt i løpet av juli, - med mindre uforutsette utfordringer oppstår.

Ved overgang til vannmåler kan vi forvente en varig kostnadsreduksjon.

Arbeidene er vesentlig dyrere enn budsjettert, - og «faller» inn under de utfordringene som ble drøftet på årsmøtet. Styret vil jobbe med beste inndekning frem mot styremøte 26. august.

## T-bane

Flere har reagert på økt støy fra T-banen. Dette skyldes at Sporveiene må slipe skinnene hvert år. Derved skapes «skinneskrik». Etter 2-4 ukers innkjøring vil støynivået være tilbake til normalen.

## Internett

Problemene med å åpne noen nettlesere, som eksempelvis Ticketmaster, er utbedret.

## Røykvarslere og brannslokningsapparat i leilighetene

Styret har besluttet at Norsk Brannvern skal bringe restanser fra fjorårets inspeksjon i orden ved årets inspeksjon i oktober. Dette vil bli gjort på seksjonseiers regning. Dette betyr at utløpte brannslukkere eller manglende røykvarslere fra forrige inspeksjonsrunde og som fortsatt ikke er bragt i orden ved årets inspeksjon, vil bli ordnet i tilknytning til inspeksjonen. Seksjonseier refunderer sameiets utlegg i etterkant. Dette innarbeides som en generell rutine. På denne måten får seksjonseier mulighet til selv å utbedre eventuelle restanser.

## Årshjul

Merk dere følgende datoer:

- 21. august: Befaring balkonger
- Oktober: Branninspeksjon
- 25. oktober: Høstdugnad
- 18. april: Vårdugnad
- 28. april: Årsmøte 2026

Styret vil ha styremøter 26.8, 23.9, 28.10, 16.12, 27.1, 24.2, 24.3, 19.5, 16. juni.

Ha en fin dag! ☺

Styret

9711

29 APR. 1980 Dokumentavgift betalt med kr.

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

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

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

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

1.

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

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

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

2.

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

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

3.

Festetiden skal være 90 år og utløper 1.1.2070.

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

./.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

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

4.

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

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

5.

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

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

6.

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

7.

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

8.

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

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

STATENS KARTVERK

./.

9.

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

10.

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

11.

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

12.

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

13.

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

Oslo, den 23. april 1980.

Som grunneierne: For festerne:

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

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

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

D.u.s.

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

Rett kopi attesteres:

h.r. advokat

DAGBOKFØRT

11. SEP 80 20874

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

# O P P D E L I N G S B E G J Æ R I N G

til

byskriveren i Oslo (Aker)

Skøyenåsveien 5-7, g.nr. 144, b.nr. 1019 i Oslo, hvorpå det oppføres et bolighus som beregnes ferdig for innflytning våren 1981, begjæres herved delt i 42 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Kjøperne av de enkelte seksjoner skal feste en ideell andel av tomten og eie en ideell andel av bebyggelsen, begge deler tilsvarende sameiebrøken. De skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig med ytre rom. Boligene skal kun brukes til beboelse, sålenge nåværende reguleringsvedtekter er gjeldende. Endres disse, tar sameiermøtet stilling til eventuell annen anvendelse.

Fra sameievedtektene nevnes følgende bestemmelser:

Bortleie av boligene må kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på 5 år.

Sameierne har fraskrevet seg forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett måtte ha.

Seksjonseierne må ikke uten styrets godkjennelse gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 10.000 i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Denne panterett, som er uten opptrinnsrett, er prioritert etter følgende beløp:
For seksjonene 1,2,7,8,13,14,19,20,25,26,31,32,37,38, etter kr. 465.000, for seksjonene 3,4,5,6,9,10,11,12,15,16,17,18, 21,22,23,24,27,28,29,30,33,34,35,36,39,40,41 og 42 etter kr. 415.000. Sameiet forplikter seg under enhver omstendighet å vike prioritet for pengeheftelser inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Sameierne er forpliktet til hvert 10. år, første gang pr. 1.4.1990 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utganspunktet for beregningen er avlesning pr. 15.2.1980.

Ved gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold kan sameiet bl.a. pålegge en seksjonseier å fraflytte.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over en bolig med ytre rom, som m.h.t. størrelse og utstyr tilnærmelsesvis svarer til den han har eksklusiv bruksrett til i det bygg som nå er under oppførelse. Eventuelt overskytende boliger i forhold til bygget som er under oppførelse eller areal med annen anvendelsesmåte skal disponeres av seksjonseierne i forhold til deres sameierbrøk, eventuelt fordeles mellom dem i samme forhold. Hver seksjonseier skal bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

Spesifikasjonen for seksjonene er følgende:

./.

Retti kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

acl 20874



| Seksjon nr. | Blokk | Oppg. | Etg. | Bolig nr. | Br. areal m2 | Antall beboelses rom | Kjeller bod nr. | Garasje nr. | Sameie-brøk |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 4 | U+1 | 1 | 154 | 4 | 1 | 1 | 110/4200 |
| 2 | A | 4 | U+1 | 2 | 154 | 4 | 6 | 2 | 110/4200 |
| 3 | A | 4 | 2 | 3 | 119 | 4 | 2 | 3 | 95/4200 |
| 4 | A | 4 | 2 | 4 | 119 | 4 | 5 | 4 | 95/4200 |
| 5 | A | 4 | 3 | 5 | 108 | 4 | 3 | 5 | 95/4200 |
| 6 | A | 4 | 3 | 6 | 108 | 4 | 4 | 6 | 95/4200 |
| 7 | A | 3 | U+1 | 7 | 154 | 4 | 7 | 7 | 110/4200 |
| 8 | A | 3 | U+1 | 8 | 154 | 4 | 12 | 8 | 110/4200 |
| 9 | A | 3 | 2 | 9 | 119 | 4 | 8 | 9 | 95/4200 |
| 10 | A | 3 | 2 | 10 | 119 | 4 | 11 | 10 | 95/4200 |
| 11 | A | 3 | 3 | 11 | 108 | 4 | 9 | 11 | 95/4200 |
| 12 | A | 3 | 3 | 12 | 108 | 4 | 10 | 12 | 95/4200 |
| 13 | A | 2 | U+1 | 13 | 154 | 4 | 13 | 13 | 110/4200 |
| 14 | A | 2 | U+1 | 14 | 154 | 4 | 18 | 14 | 110/4200 |
| 15 | A | 2 | 2 | 15 | 119 | 4 | 14 | 15 | 95/4200 |
| 16 | A | 2 | 2 | 16 | 119 | 4 | 17 | 16 | 95/4200 |
| 17 | A | 2 | 3 | 17 | 108 | 4 | 15 | 17 | 95/4200 |
| 18 | A | 2 | 3 | 18 | 108 | 4 | 16 | 18 | 95/4200 |
| 19 | A | 1 | U+1 | 19 | 154 | 4 | 19 | 19 | 110/4200 |
| 20 | A | 1 | U+1 | 20 | 154 | 4 | 24 | 20 | 110/4200 |
| 21 | A | 1 | 2 | 21 | 119 | 4 | 20 | 21 | 95/4200 |
| 22 | A | 1 | 2 | 22 | 119 | 4 | 23 | 22 | 95/4200 |
| 23 | A | 1 | 3 | 23 | 108 | 4 | 21 | 23 | 95/4200 |
| 24 | A | 1 | 3 | 24 | 108 | 4 | 22 | 24 | 95/4200 |
| 25 | B | 3 | U+1 | 25 | 154 | 4 | 25 | 25 | 110/4200 |
| 26 | B | 3 | U+1 | 26 | 154 | 4 | 30 | 26 | 110/4200 |
| 27 | B | 3 | 2 | 27 | 119 | 4 | 26 | 27 | 95/4200 |
| 28 | B | 3 | 2 | 28 | 119 | 4 | 29 | 28 | 95/4200 |
| 29 | B | 3 | 3 | 29 | 108 | 4 | 27 | 29 | 95/4200 |
| 30 | B | 3 | 3 | 30 | 108 | 4 | 28 | 30 | 95/4200 |
| 31 | B | 2 | U+1 | 31 | 154 | 4 | 31 | 31 | 110/4200 |
| 32 | B | 2 | U+1 | 32 | 154 | 4 | 36 | 32 | 110/4200 |
| 33 | B | 2 | 2 | 33 | 119 | 4 | 32 | 33 | 95/4200 |
| 34 | B | 2 | 2 | 34 | 119 | 4 | 35 | 34 | 95/4200 |
| 35 | B | 2 | 3 | 35 | 108 | 4 | 33 | 35 | 95/4200 |
| 36 | B | 2 | 3 | 36 | 108 | 4 | 34 | 36 | 95/4200 |
| 37 | B | 1 | U+1 | 37 | 154 | 4 | 37 | 37 | 110/4200 |

./.

ad 20874



| Seksjon nr. | Blokk | Oppg. | Etg. | Bolig nr. | Br. areal m2 | Antall bebo-elses rom | Kjeller bod nr. | Garasje nr. | Sameie-brøk |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 38 | B | 1 | U+1 | 38 | 154 | 4 | 42 | 38 | 110/4200 |
| 39 | B | 1 | 2 | 39 | 119 | 4 | 38 | 39 | 95/4200 |
| 40 | B | 1 | 2 | 40 | 119 | 4 | 41 | 40 | 95/4200 |
| 41 | B | 1 | 3 | 41 | 108 | 4 | 39 | 41 | 95/4200 |
| 42 | B | 1 | 3 | 42 | 108 | 4 | 40 | 42 | 95/4200 |

Vedlagt følger situasjonsplan og plantegninger for etasjene.

Oslo, den 24. april 1980.

Iflg. fullmakt

Paul Skappel

Avskriftens riktighet bekreftes

STATENS KARTVERK

+ Oslo, den 10.9.1980

Avskriftens riktighet bekreftes

STATENS KARTVERK

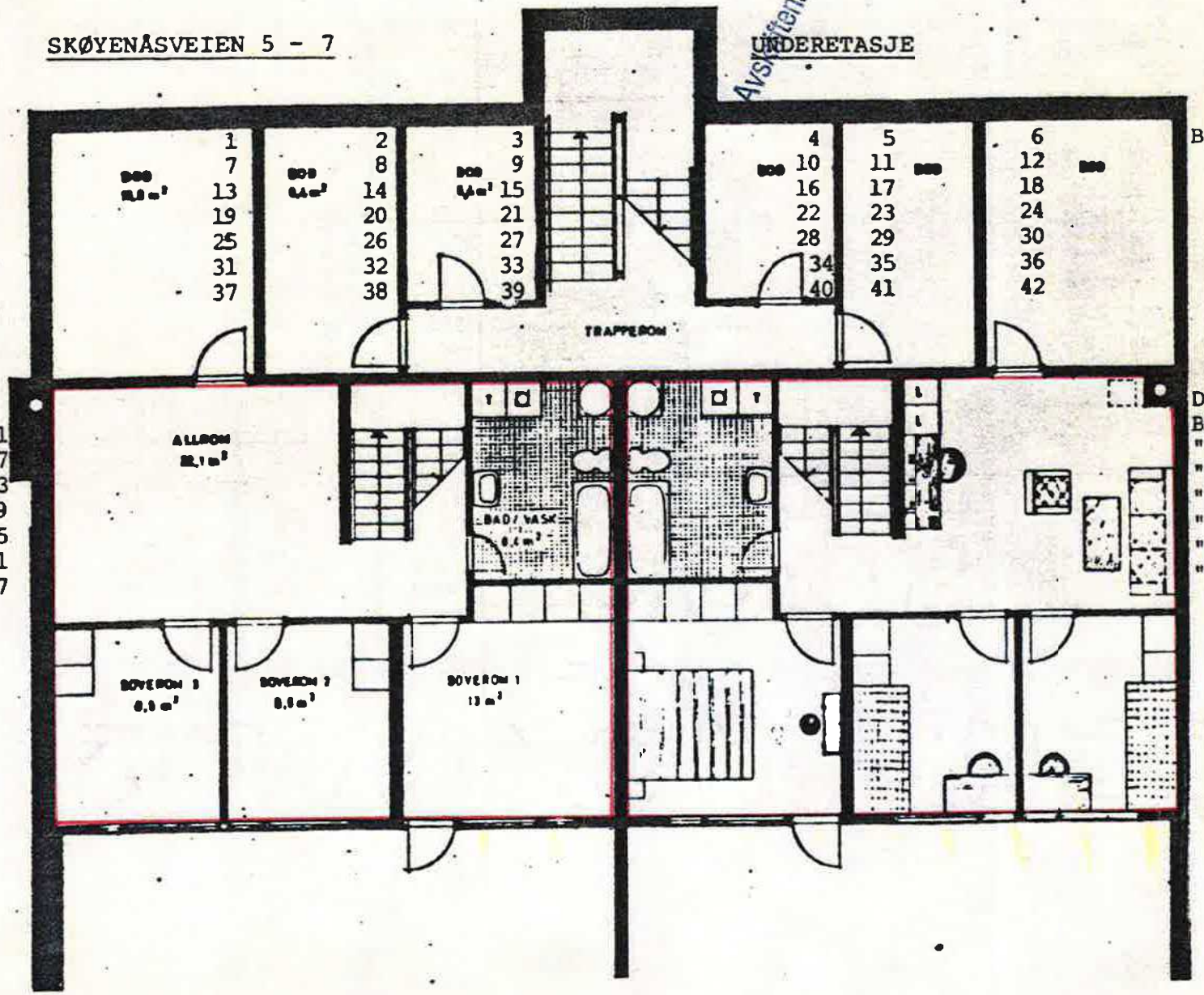
SITUASJONSKART

2083H

Avskriftens riktighet bekreftes

# SKØYENÅSVEIEN 5 - 7

## UNDERETASJE




Blokk A oppgang 4
" A " 3
" A " 2
" A " 1
" B " 3
" B " 2
" B " 1

Disse rom hører i
Bl. A oppg. 4 til bol. 1
" A " 3 " " 7
" A " 2 " " 13
" A " 1 " " 19
" B " 3 " " 25
" B " 2 " " 31
" B " 1 " " 37

Blokk A oppgang 4
" A " 3
" A " 2
" A " 1
" B " 3
" B " 2
" B " 1

Disse rom hører i
Bl. A oppg. 4 til bol.
" A " 3 " "
" A " 2 " " 1
" A " 1 " " 2
" B " 3 " " 2
" B " 2 " " 3
" B " 1 " " 3

STATENS KARTVERK

Oslo, den
10.9.1980

Iflg. fullmakt
Paul Skappel

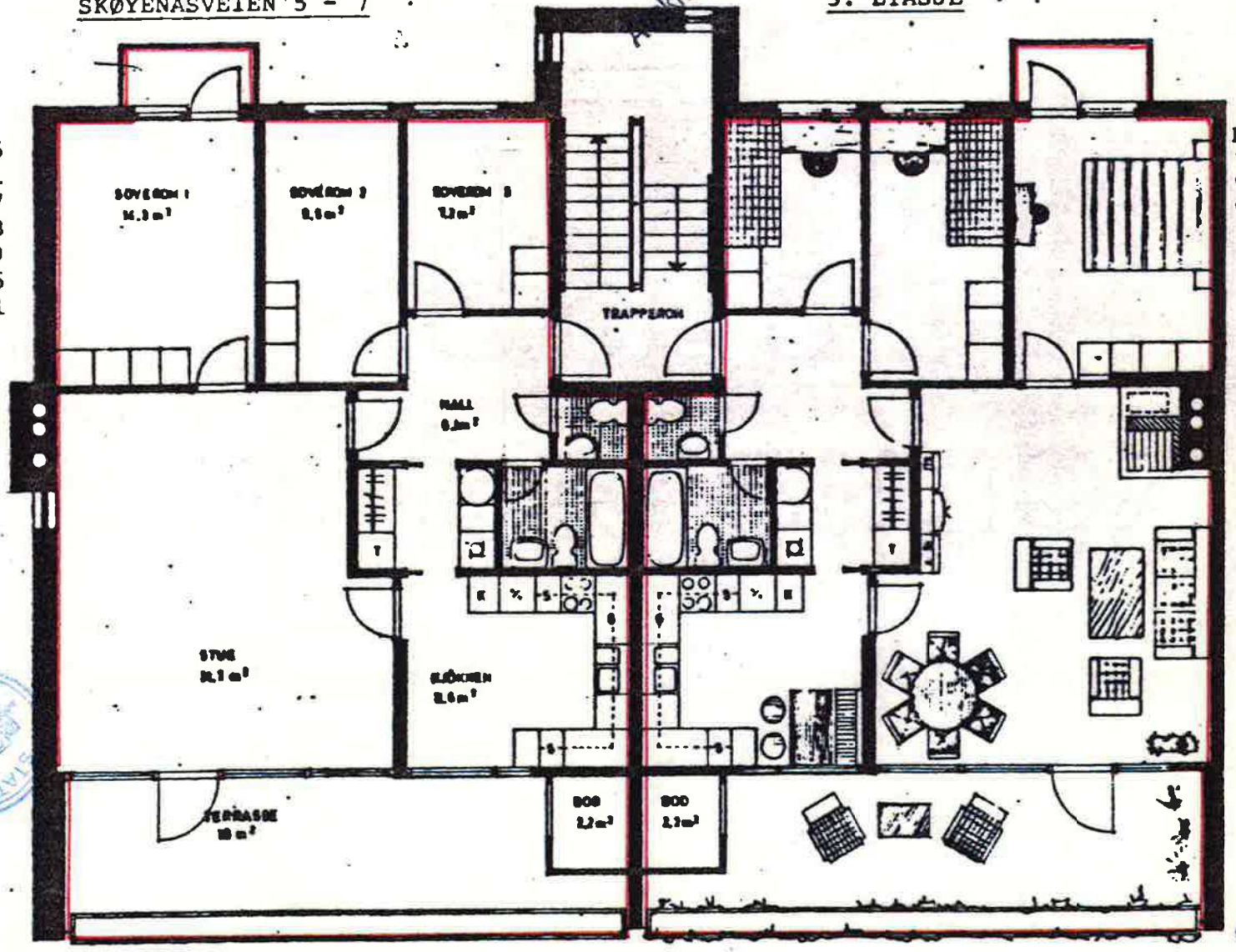
ref 20874

Kopiens riktighet bekreftes

# SKØYENÅSVEIEN 5 - 7

## 3. ETASJE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | A | oppg. | 4 | bolig | 5 |
| | A | " | 3 | " | 11 |
| | A | " | 2 | " | 17 |
| | A | " | 1 | " | 23 |
| | B | " | 3 | " | 29 |
| | B | " | 2 | " | 35 |
| | B | " | 1 | " | 41 |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bl. | A | oppg. | 4 | bol. | 6 |
| " | A | " | 3 | " | 12 |
| " | A | " | 2 | " | 18 |
| " | A | " | 1 | " | 24 |
| " | B | " | 3 | " | 30 |
| " | B | " | 2 | " | 36 |
| " | B | " | 1 | " | 42 |

Oslo, den
10.9.1980

Ffg. fullmakt
Paul Skappel

ref 20874

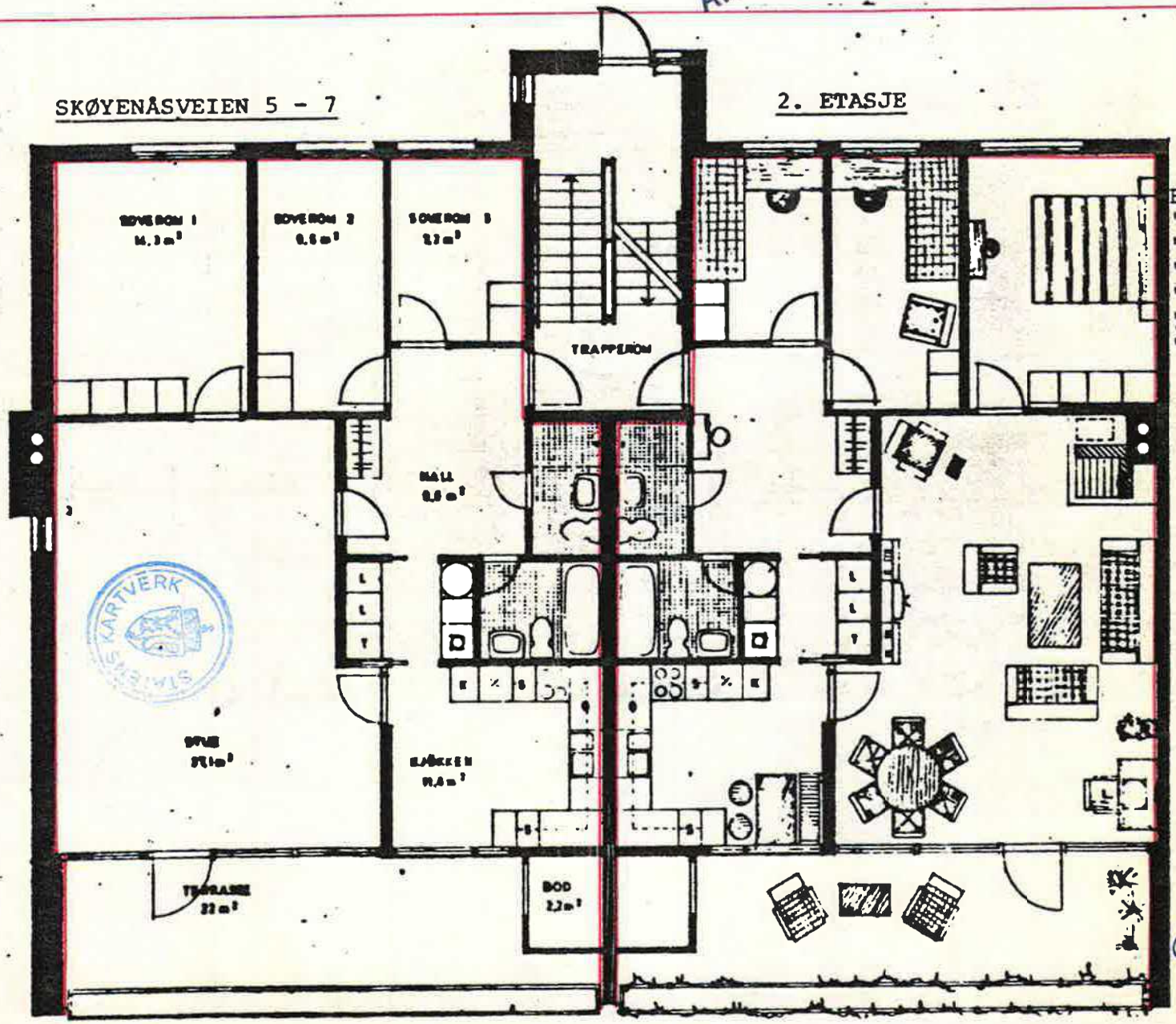
Avskriftens riktighet bekreftes

SKØYENÅSVEIEN 5 - 7

2. ETASJE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bl. | A | oppg. | 4 | bolig 3 |
| " | A | " | 3 | " 9 |
| " | A | " | 2 | " 15 |
| " | A | " | 1 | " 21 |
| " | B | " | 3 | " 27 |
| " | B | " | 2 | " 33 |
| " | B | " | 1 | " 39 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bl. | A | oppg. | 4 | bol. 4 |
| " | A | " | 3 | " 10 |
| " | A | " | 2 | " 16 |
| " | A | " | 1 | " 22 |
| " | B | " | 3 | " 28 |
| " | B | " | 2 | " 34 |
| " | B | " | 1 | " 40 |




Oslo, den
10.9.1980

Iflg. fullmakt

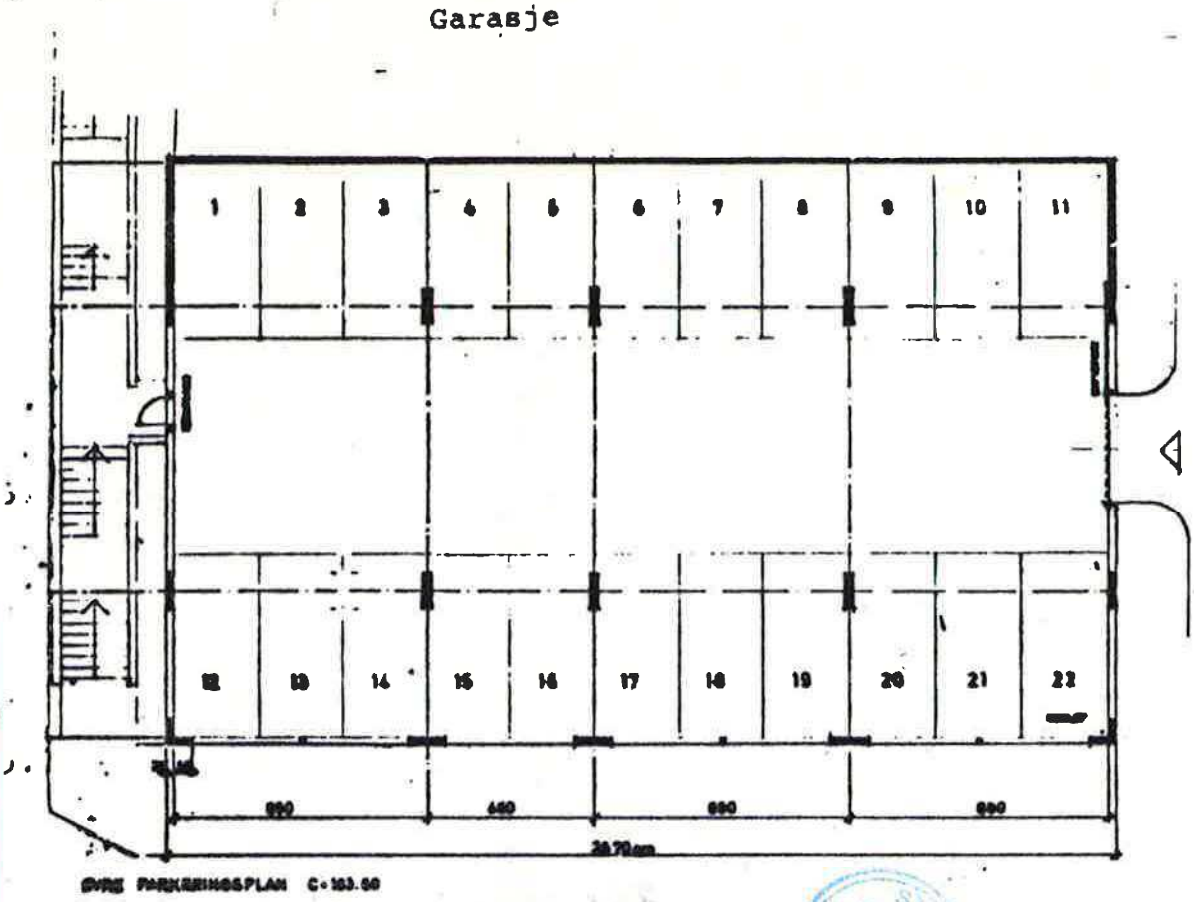
Paul Skappel

ad 2084/4

ad 20874

Skøyenåsveien 5 - 7

Garasje




Oslo, den 10.9.1980

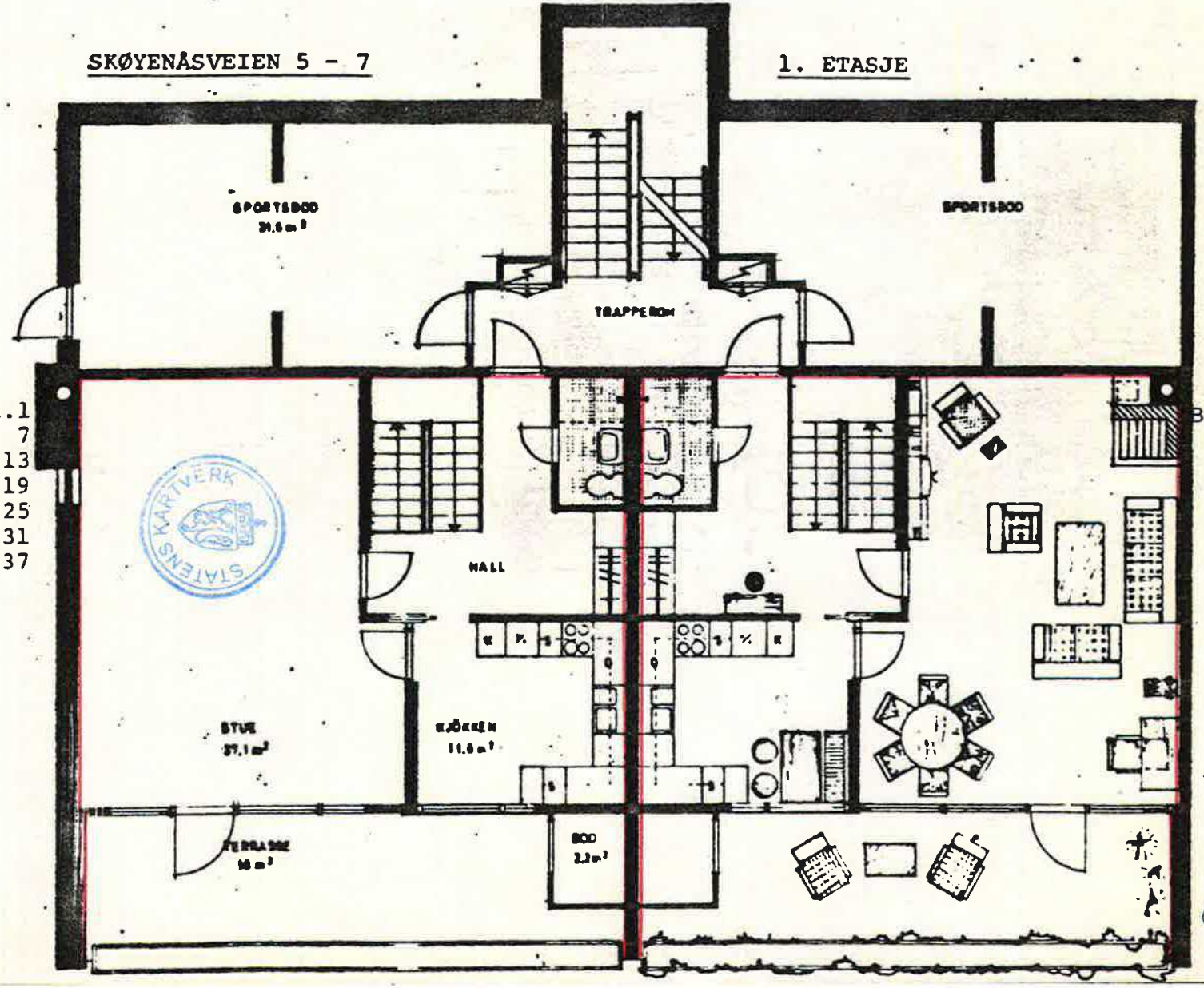
Tfg. fullmakt

Paul Skappel

Avskriftens riktighet bekreftes

## SKØYENÅSVEIEN 5 - 7

## 1. ETASJE



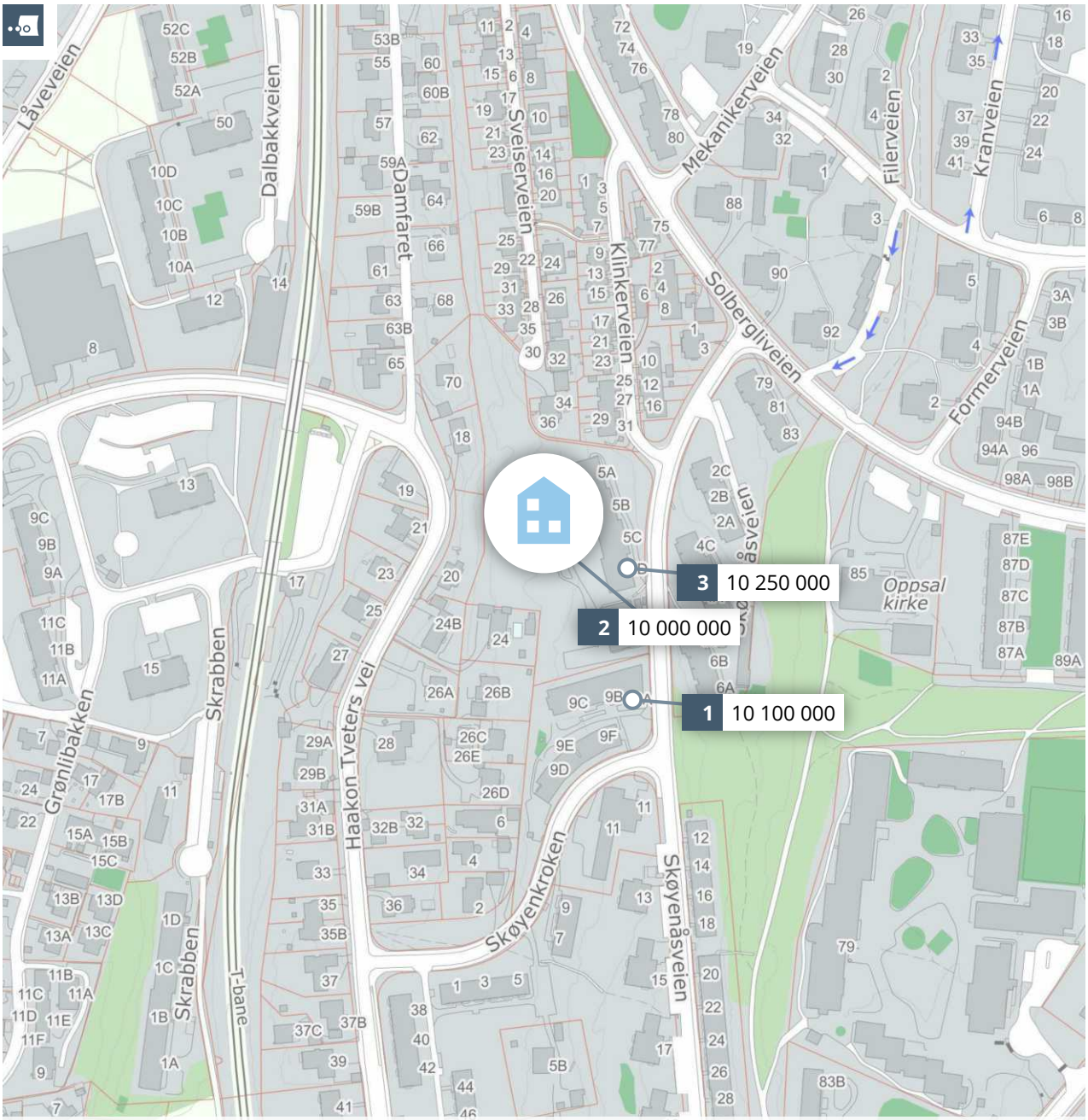

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | A | oppg. | 4 | bol. 1 |
| | A | " | 3 | " 7 |
| | A | " | 2 | " 13 |
| | A | " | 1 | " 19 |
| | B | " | 3 | " 25 |
| | B | " | 2 | " 31 |
| | B | " | 1 | " 37 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bl. | A | oppg. | 4 | bol. |
| " | A | " | 3 | " |
| " | A | " | 2 | " |
| " | A | " | 1 | " |
| " | B | " | 3 | " |
| " | B | " | 2 | " |
| " | B | " | 1 | " |

Oslo, den
10.9.1980

Iflg. fullmakt
Paul Skoppel

adl 20874




# Meglers verdivurdering

# SKØYENÅSVEIEN 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.08.2025

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: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Skøyenåsveien 7 B, 0686 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1981

GNR 144 BNR 1019 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

**10 700 000**

| 0 | 10 700 000 | 78 676 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 136 m² | 18 m² | - m² | 42 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1981 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 000 |
| Formue | 62 924 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Skøyenåsveien 9 A<br>102 m² 2011 4. etg 3 sov | 30.04.2025 | 8 900 000 | **10 100 000** | 0 | 10 100 000 | **99 020** |
| 2 Skøyenåsveien 7 C<br>136 m² 1981 1. etg 2 sov | 29.03.2023 | 10 200 000 | **10 000 000** | 0 | 10 000 000 | **73 529** |
| 3 Skøyenåsveien 5 D<br>104 m² 1981 1. etg 3 sov | 14.06.2022 | 8 750 000 | **10 250 000** | 0 | 10 250 000 | **98 558** |

Skøyenåsveien 7B – en romslig 4-roms selveierleilighet over to etasjer, med vestvendte uteplasser og flott utsikt. Leiligheten ligger i et populært sameie med ettertraktet beliggenhet på attraktive Skøyenåsen. Her bor du sentralt, med kort vei til offentlig kommunikasjon, marka og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Bryn og Oppsal senter.

Leiligheten består av en romslig entré, to stuer, separat kjøkken, tre soverom og to bad. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en stor, usjenert balkong på 18 kvm, og fra underetasjen har du tilgang til en herlig terrasse på hele 24 kvm. Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2025. Det medfølger garasjeplass med elbillader i felles, lukket garasjeanlegg, samt god lagringsplass i ekstern bod på 13 kvm.

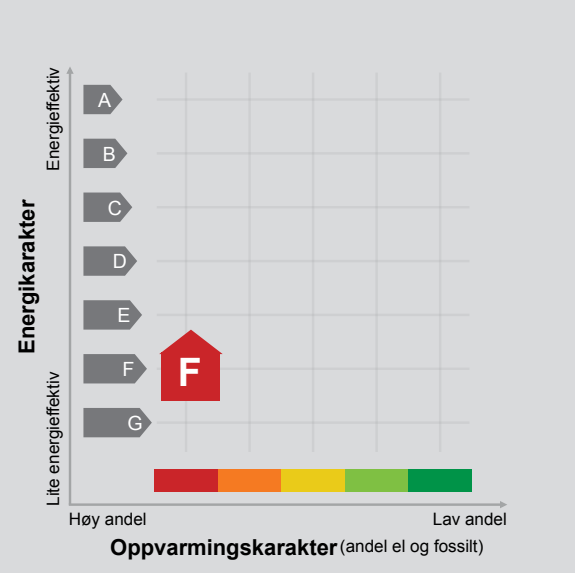
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skøyenåsveien 7B |
| Postnummer | 0686 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 144 |
| Bruksnummer | 1019 |
| Seksjonsnummer | 32 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80851499 |
| Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-154032 |
| Dato | 12.08.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Skøyenåsveien 7B

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Oppsal skole (1-10 kl.)<br>565 elever, 31 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Østensjø skole (1-7 kl.)<br>530 elever, 27 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Trasop skole (1-7 kl.)<br>559 elever, 28 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Godlia skole (1-7 kl.)<br>473 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>763 elever, 40 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 24 min<br>2 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 4 min<br>2.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skøyenåsveien<br>Linje 58, 78A, 78B | 2 min<br>0.1 km |
| Skøyenåsen<br>Linje 2, 3 | 8 min<br>0.6 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 5 min<br>2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>7.7 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vetlandsveien barnehage (1-5 år)<br>13 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ...<br>71 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Fuglemyra barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 10 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Oppsal | 10 min |
| Rema 1000 Oppsal | 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Oppsal Senter | 9 min |
| Boots apotek Oppsal | 9 min |
| Tveita Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Oppsal skole | 7 min |
| Skøyenåsen ballbane | 9 min |
| Feel24 Oppsal | 7 min |
| Mudo Ulsrud | 20 min |

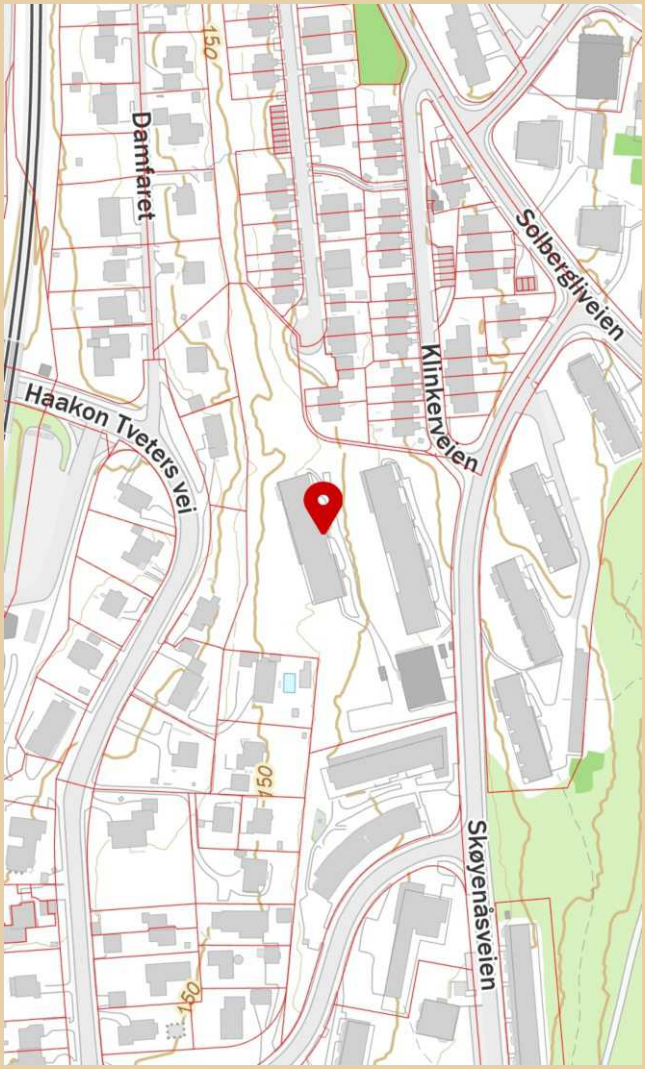
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**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 2025

# 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 7 B, 0686 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1019, Snr. 32, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183250170


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Håvard Haugstulen

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 454 20 239

**E-post:** havard.haugstulen@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.

---