PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

MESSEPROMENADEN 3

Vedlegg

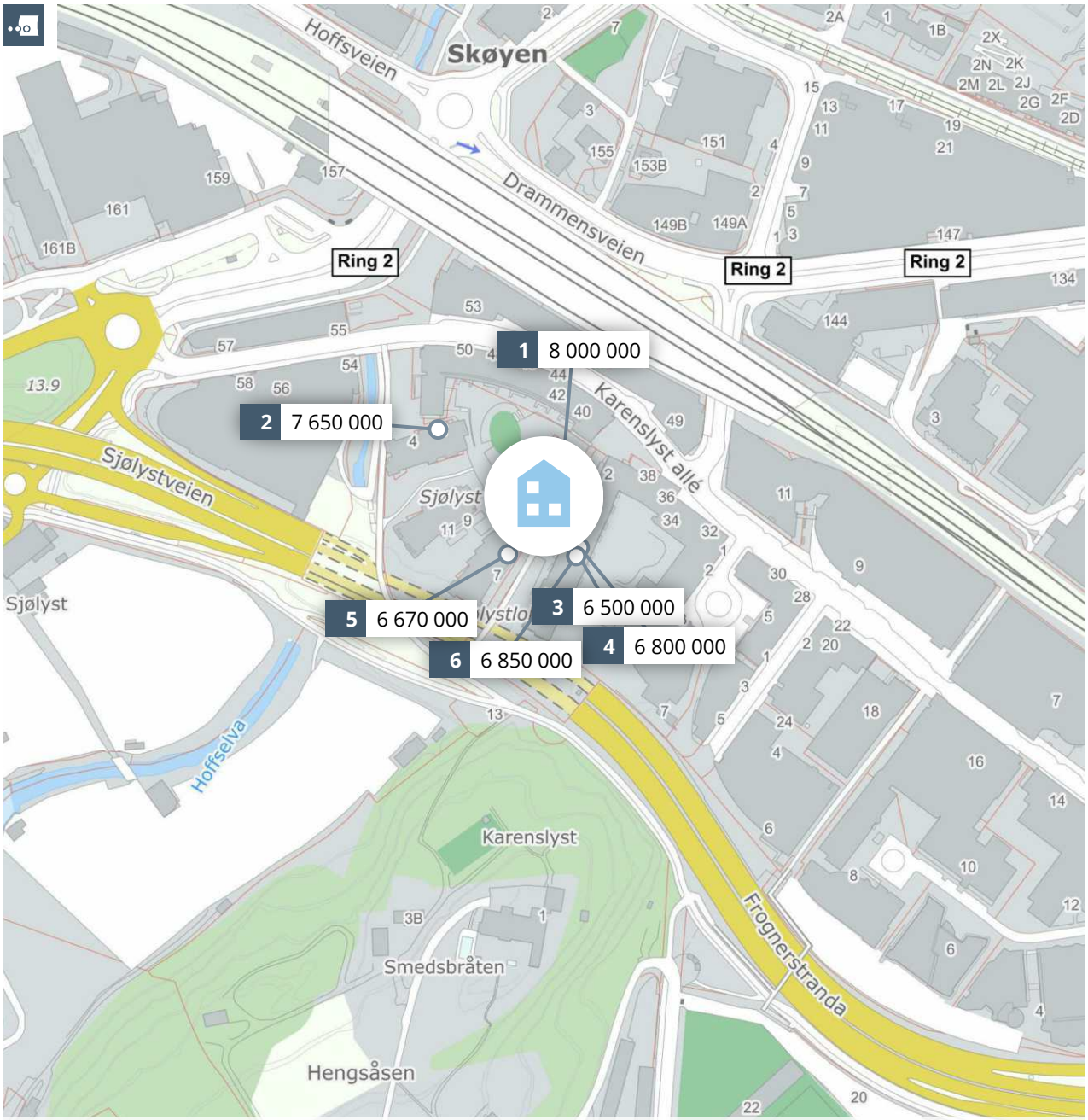
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

MESSEPROMENADEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 24.11.2025

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Messepromenaden 3, 0279 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 3 BNR 642 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SJØLYST

Verdivurdert til

6 400 000

-	6 400 000	145 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	6 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Messepromenaden 1 59 m² 2006 5. etg 1 sov	02.09.2025	7 390 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**135 593**
2	Hoffselvpromenaden 2 59 m² 2007 7. etg 1 sov	19.10.2025	7 990 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**129 661**
3	Messepromenaden 3 44 m² 2006 3. etg 1 sov	10.10.2025	6 300 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**147 727**
4	Messepromenaden 6 51 m² 2005 3. etg 1 sov	06.03.2025	5 950 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**133 333**
5	Messepromenaden 5 47 m² 2005 6. etg 1 sov	29.04.2025	6 600 000	**6 670 000**	0	6 670 000	**141 915**
6	Messepromenaden 8 54 m² 2005 6. etg 1 sov	30.09.2025	6 990 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**126 852**

Moderne 2-roms selveier med stor balkong på 15 kvm og felles takterrasse med flott utsikt.
Leiligheten har en god standard - innvendig overflateoppusset i 2021/2022 med godt resultat.
Leiligheten ligger i 4.etasje og har oversikt mot stor åpne fellesarealer i sameiet.
inneholder entré, lys stue med utgang til solrik privat balkong på ca. 15 kvm. Åpen løsning mot kjøkken.
Kjøkkeninnredning med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ny innredning fra velrennomerte Ikea.
Soverom med garderobeskap. Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusj avdelt med dusjvegg i herdet glass.
Servantskap med speil over servant. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel på bad.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i 2. underetasje på 6 kvm. Det er heis i bygget.
Egen garasjeplass i felles underjordisk garasjeanlegg. Garasjeplassen har en meget god intern beliggenhet i garasjeanlegget.
Boligen ligger sentralt og fint til på Skøyen / Sjølyst med kort vei til de fleste fasiliteter.

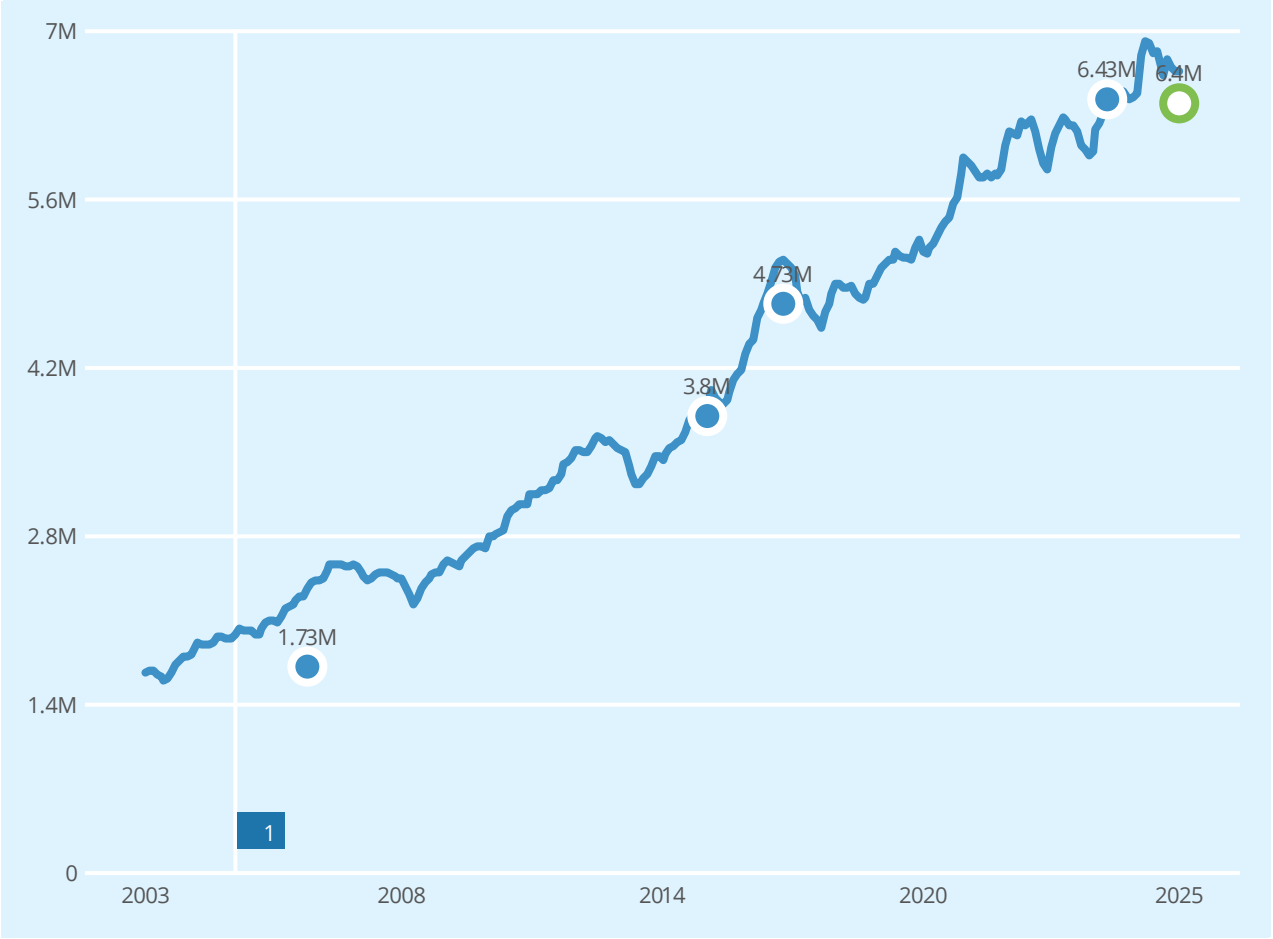
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.03.2024	05.04.2024	10.06.2024	5 790 000	6 430 000	0	6 430 000
31.01.2017	13.02.2017	06.03.2017	4 450 000	4 730 000	0	4 730 000
23.06.2015	29.06.2015	26.08.2015	3 390 000	3 800 000	0	3 800 000
03.08.2006		03.08.2006	-	1 725 000	-	1 725 000

Leiligheter til salgs i SJØLYST grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

13.6M
13.2M
12.8M
12 498 000 Prisantydning i snitt
12.0M
11.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i SJØLYST grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

8.7M
8.6M
8 458 000 Prisantydning i snitt
8 367 000 Salgspris i snitt
8.3M
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

145 455 Messepromenaden 3
Totalpris 6 400 000

124 669 SJØLYST grunnkrets i snitt siste 3 mnd

103 113 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Messepromenaden 3, 0279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 642, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 16.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25359 **Referansenummer:** PD7188

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

taksator

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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet 4. etasje med nordvestvendt balkong,
beliggende meget sentral på Skøyen, Bydel Ullern i Oslo.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via fjernvarme.

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.
Takhøy innredning fra 2021 (i henhold til tidligere prospekt).
Hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har nådd forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
Baderommet oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk.
Endre bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

Utgang fra stue til balkong som vender inn mot fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 bod i 2. underetasje.

Det er opplyst at det følger garasjeplass i felles garasjeanlegg, plass nummer 358.
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

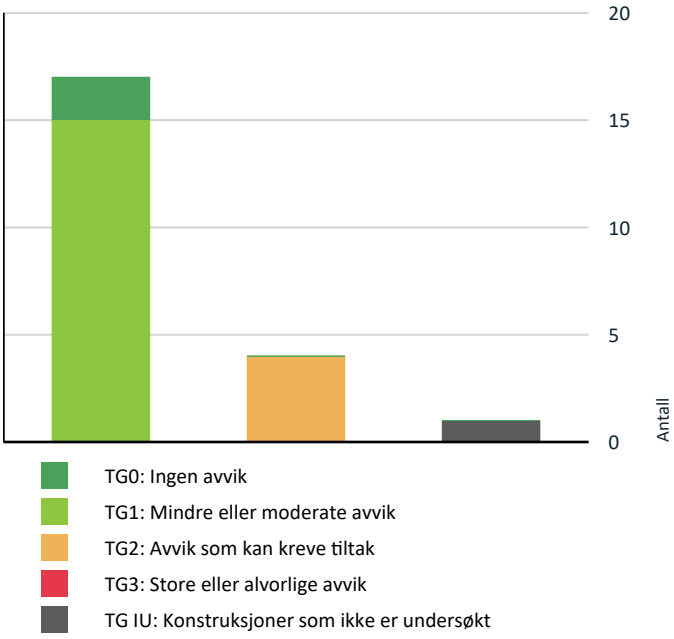
2-roms leilighet i 4. etasje

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

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.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
2006

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 9 etasjer og 2 underetasjer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Det er montert innvendige persienner i vinduer.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Eier opplyser at vinduet på soverommet kan oppleves som litt vanskelig å åpne.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40) fra byggeårene.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Det er montert innvendig persienne på døren.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tregulv i impregnert trevirke, lagt oppå betongdekke.

Rekkverk i stål/aluminum med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
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.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur samt stål og utfyllende bindingsverk.
Yttervegger er kledd med pussplater (pusset og malt).
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med membran/papp.
Store deler av taket har felles takterrasse.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Belegg i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Tilstandsrapport

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

I henhold til tidligere tilstandsrapport ble det lagt ny parkett i 2021.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Aluminiumsplater på bad.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,52 m.

———

Overflater i stue og på soverom ble malt i 2024.
Arbeidet ble utført av Mietlicki bygg.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører fra byggeårene.

2 stk. skyvedører mot soverom.

———

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

———

Noe slitasje på nedre del av baderomsdør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom:
- Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet har nådd forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
Baderommet oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk.

Tilstandsrapport

Endre bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

———

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).
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.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderommet fungerer med dagens bruk.
Denne type bygningsdeler på våtrom gis TG2 når de har nådd forventet levetid.
Og forventet levetid er i henhold til Sintef på 20 år. Dermed vil bad/våtrom som er over 10 år få TG2, selv om det ikke er observert alvorlige feil, skader, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller fukt."

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 26 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).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk, lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det var vanlig samt krav om bruk av tettesjikt/membran da baderommet ble bygget, men det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Underskap og toalettskap med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Innmurt speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Nedsenket dusjhjørne med glassvegg og forheng.
Sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Noe mindre svellskader på innredning.
Innredning har ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.

Takhøy innredning fra 2021 (i henhold til tidligere prospekt).
Hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til ventilasjonsanlegg.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg, fra byggeårene.

Rørstokk er lokalisert over himling på baderom.
Adkomst via luke.
Det påpekes at det ikke foreligger kursoversikt i rørskapet.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Interne stoppekraner er lokalisert ved rørstokk over himling på bad.
Det er ikke kjent om disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

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

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.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

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

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet sentralvarme/fjernvarme med ukjent plassering.

Felles varmtvann.

Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originale radiatorer fra byggeårene.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

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

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 skap i entré/gang.

Automatsikringer, med og uten jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Hovedbryter på 63 Amp.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

Tilstandsrapport

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

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.
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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.
   Det er utført elektriske arbeider i leiligheten etter oppføring.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

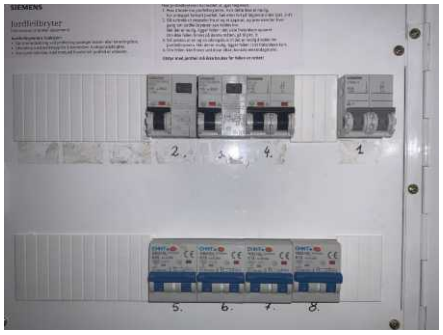
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

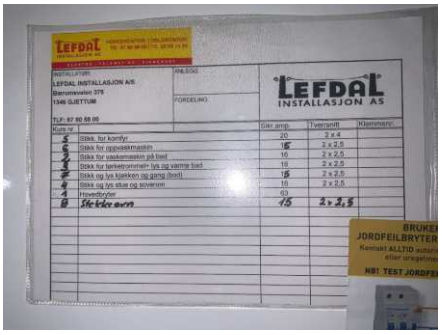
Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslange i servantskap på kjøkken (formstabil type).

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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 henhold 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.

Tilstandsrapport

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.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

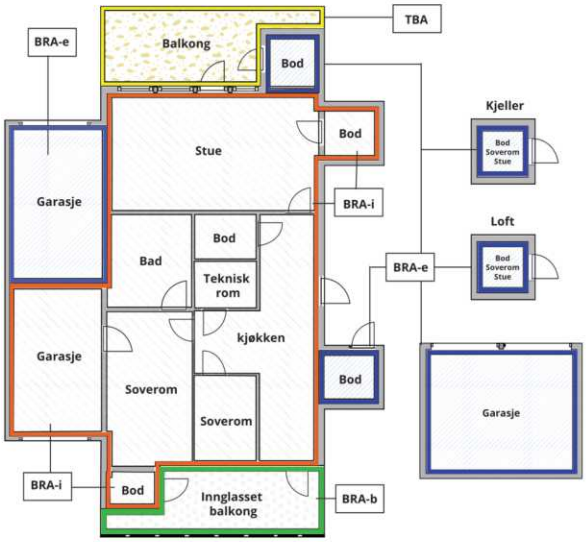
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	44			44	15
Underetasje		6		6	
Garasje		11		11	
SUM	**44**	**17**			**15**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	
Garasje		Garasje	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 15 m².

———

2. underetasje:
Bod på ca. 6 m².

———

Garasjeanlegg:
Garasjeplass på ca. 11,5 m², merket 358.

———

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Overflater i stue og på soverom ble malt. Arbeidet ble utført av Mietlicki bygg.

2021:
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Noe elektriske arbeider (i henhold til tidligere eiers egenerklæring).

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 4. etasje	44	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Martin Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	642		38	823.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Messepromenaden 3

Hjemmelshaver
Martin Ramstad

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0403

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sjølystgården Boligsameie	43 / 4626	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	990507589

Felles formue
Kr. 19 591 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet 4. etasje med nordvestvendt balkong, beliggende meget sentral på Skøyen, Bydel Ullern i Oslo.
Gangavstand til barnehager, skoler, butikker og svært god offentlig kommunikasjon med både tog, flytog, trikk og buss.
Frognerparken ligger en kort spasertur unna.
Karenslyst Allé handlegate med et godt utvalg av butikker, spisesteder, treningssenter og andre servicetilbud i umiddelbar nærhet.
Kort vei til Bygdøy med flotte turmuligheter og badeplasser.
Gang- og sykkelsti langs Frognerkilen inn til Oslo Sentrum.

Om tomten

Felles tomt på 823 m².
Eiendommen er i hovedsak bebygd og ellers parkmessig opparbeidet med steinsetting, lekeapparater, sittegrupper og variert beplantning.

Det er opplyst at det følger garasjeplass i felles garasjeanlegg, plass nr. 358, målt til ca. 11,5 m².
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Det er flere parkeringshus i området.

.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 655,- pr. måned (kr. 43 860,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, internett, Akonto oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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 sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næring.
Bygning oppført i 2008 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger ,datert 09.08.2013.

Sameiet består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 642
i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6589258	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/PD7188

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 Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251047

Selger 1 navn
Martin Ramstad

Gateadresse
Messepromenaden 3

Poststed	Postnr
OSLO	0279

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

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

Document reference: 154251047

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Abonnement hos Elaway

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: Nei

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

Document reference: 154251047

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251047

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: 154251047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Ramstad	59488b85993d3fba52a14 febdafd1c8bc7a592bf	19.10.2025 15:37:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251047

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251047 . Vår ref.: 5634-1-38 Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sjølystgården Boligsameie
Organisasjonsnr:	990507589
Seksjonseier:	Ramstad, Martin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	3
Bnr.	642

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesning av radiatorvarme. Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene. Dette avregnes en gang i året.
Garasje og utomhusområde er organisert i egne driftsselskaper. De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien. Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen. Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo. Selskapet innførte november 2010 flyttegebyr på kr 2000,- + fakturaomkostninger kr 94,-. Gebyret kreves inn både ved utleie og salg. Ved salg er det selger som belastes gebyret, og faktura sendes direkte til vedkommende. Skriv vedr. gebyret ligger bak trivselsreglene. Forretningsfører v/ Forvaltningskonsulent, oef@obos.no er ansvarlig for systemnøkkelbestilling.
Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 655,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	223,61	
Fjernvarme	672,66	
Felleskostnader	2 289,65	
Internett	469,25	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	395,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 591,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjersti Tunheim Pedersen, e-post: sjolystgarden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5634
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Styrerommet U2 garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Høy prisøkning i årene 2023-2024 har medført at verdien på honoraret har sunket. Dagens styre har sittet i flere år, og vi må påregne å rekruttere nye styremedlemmer. Vi ønsker at dette skal være en attraktiv posisjon.

Styret foreslår at styrehonoraret økes fra 140,000 kroner til 160,000 kroner. Dette vil da bli 1,951 kroner per enhet, en økning på 244 kroner per år per enhet. Dette er godt innenfor snittsummene som OBOS har funnet i sine undersøkelser fra 2023. Undersøkelsen fra 2023 som er basert på en gjennomgang av 83,744 boligselskaper, viser følgende:

· Store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1,100 og 2,500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret.

· Omtrent ti prosent ligger på 3,100 kroner eller mer.

· Snittet ligger høyere i Oslo enn i resten av landet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrets oppgaver : Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Styret har i perioden avhold 8 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført flere tilbudsprosesser, vedlikehold og oppgraderinger. Dette er ofte tids og arbeidskrevende prosesser for å sikre sammenlignbare tilbud, riktig kvalitet og pris. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

STØRRE OPPGAVER 2024/2025.

Nødlys anlegg

Sommer 2024 ble nødlysanlegget i Sjølystgården skiftet ut, da det var komponenter som ikke lenger kunne skaffes og vi hadde fått anmerkinger på årlig kontroll. Dette ble gjennomført av Elektrikergruppen etter en tilbudsrunde med 3 aktører. Nytt anlegg ble godkjent uten anmerkninger.

Wifi

Sjølystgården har nå fleksibel wifi inkludert i husleien fra 01.01.2025. Etter tilbudsrunde med 5 aktører valgte styret å inngå avtale med Telenor. De hadde best pris i forhold til tjeneste og fleksibilitet. Prisen på wifi er egen post på felleskostnadene.

Gulv på takterrassene

Det er blitt slitasje pga av vær og alder på gulvet på takterrassene. Gjennomførte tilbudsrunde med to aktører i 2024, men valgte å utsette dette til 2025. Er nå i ny tilbudsfase og gulvet er planlagt skiftet 1. halvår 2025.

Lamper i trappeløp og bodarealer.

Det finnes ikke lenger pærer (halogen) til disse lampene og alt må skiftes til LED. Overgang til LED vil også redusere strømkostnadene med ca. 35-40% samt utgiftene til pærer da LED har mye lenger levetid enn halogenpærer. Styret er nå i tilbudsfasen og dette skal gjennomføres i 2025.

ANNET

Fjernvarme

Fra januar 2023 ble forbruk pr radiator i alle seksjoner målt. Alle seksjoner blir årlig avregnet for reelt forbruk av radiatorvarme. Avregning for 2024 viste noe nedgang i totalforbruk for sameiet, men vi ligger fremdeles over andre sameier på Sjølyst.

Økonomi:

Sjølystgården boligsameie har god økonomi. Bygget er nå 19 år og vi vil måtte beregne økte kostnader til vedlikehold fremover. Styret bruker mye tid på å kvalitetssikre tilbud både med hensyn til pris og kvalitet

Søppelhåndtering:

Et gjentagende **problem** at enkelte **gjensetter søppel utenfor nedkastene** og overlater til andre å rydde etter seg. Dette kan tiltrekke rotter og mus og er ikke akseptabelt. I tillegg har vi flere stopp av anlegget grunnet at man kaster pizzaesker eller andre for større ting i nedkastene. **Nedkast skal kun benyttes til ordinært restavfall og papir**. Ved nedkjørsel garasjen U1, Skaboes veg er det utplassert 2 containere slik at beboere kan kaste papp og kartonger der. I 2024 hadde Sjølyststranda Driftssameie helt unødvendige kostnader på ca. 160 000,- knyttet til slike stopp. Alle må ta ansvar og gi beskjed hvis man ser- feilbruk eller gjensetting ved nedkastene.

Boder

Styret har hatt gjennomgang av alle bodene til sameiet etter at en seksjonseier hadde fått sin bod «okkupert» og sammen med eierne er nå alle bodene merket med korrekt leilighetsnummer. Viktig at seksjonseiere har jevnlig tilsyn med sin bod.

Beboer fest

Det ble gjennomført beboer fest i august i regi av styret. Festen var ment å bli holdt på takterrassen, men ble flyttet til Peleton på grunn av vær. Hyggelig samvær for de som hadde anledning til å delta.

VIBBO:

Dette er vår kommunikasjonskanal. Dette vil gi en rask og effektiv kommunikasjon til seksjonseiere og beboere fremover og ber alle følge med når styret legger ut informasjon. Her vil dere også kunne finne praktisk informasjon om bygget og området. **Ber om at alle som leier ut sine leiligheter gir leietagerne tilgang til VIBBO,** pr nå er det få som har gjort dette og vi sliter må å få informert de som bor her og f. eks testing av brannalarm, vårcontainere etc. Dette vil forenkle sameietes kommunikasjon.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at a-konto beløp for radiatorvarme ble med i budsjettet, dette skulle kun vært i balansen.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 645 700.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter skifte av gulv på takterrassene.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Innkreving for Tv/internett økte med 19,1% grunnet ny avtale med Telenor.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 225 372	3 016 158	4 050 000	3 658 615
Andre inntekter	3	8 147	6 147	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 233 519**	**3 022 305**	**4 050 000**	**3 658 615**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-17 625	-19 600	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-125 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-18 281	-18 281	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 119	-10 789	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-155 223	-147 615	-156 500	-164 000
Konsulenthonorar	7	-10 030	-17 225	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-712 563	-435 295	-535 000	-824 000
Forsikringer		-189 645	-156 700	-172 000	-206 000
Kommunale avgifter	9	-449 436	-370 833	-445 000	-530 500
Kostnader sameie	18	-607 383	-570 171	-725 000	-725 000
Energi/fyring	10	-393 370	-420 897	-1 250 000	-425 000
TV-anlegg/bredbånd		-382 588	-346 107	-378 000	-450 240
Andre driftskostnader	11	-174 564	-155 958	-161 000	-177 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 266 940**	**-2 792 495**	**-4 002 100**	**-3 681 740**
DRIFTSRESULTAT		**-33 421**	**229 810**	**47 900**	**-23 125**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 459	29 790	0	20 000
Finanskostnader	13	-45	-527	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**42 414**	**29 263**	**0**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**8 993**	**259 073**	**47 900**	**-3 125**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 993	552 632		

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	407 117	451 050
Andre varige driftsmidler	14	54 843	73 124
SUM ANLEGGSMIDLER		**461 960**	**524 174**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 931	3 400
Forskuddsbetalte kostnader		0	188 174
Andre kortsiktige fordringer	15	580 903	0
Driftskonto OBOS-banken		974 957	904 193
Sparekonto OBOS-banken		756 383	730 000
SUM OMLØPSMIDLER		**2 317 174**	**1 825 768**
SUM EIENDELER		**2 779 134**	**2 349 942**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 107 660	2 098 667
SUM EGENKAPITAL		**2 107 660**	**2 098 667**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 061	31 502
Leverandørgjeld		397 855	90 996
Energiavregning	16	201 548	128 630
Annen kortsiktig gjeld	17	25 010	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**671 474**	**251 275**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 779 134**	**2 349 942**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	2 852 741	2 963 851

Oslo, 14.03.2025
Styret i Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen/s/ Odd Michael Stavnes/s/ Svein J. Stovner Hoel/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 572 500
TV/Internett	378 240
Akonto vann	274 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 225 372**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	8 000
Regnskapskorrigeringer	147
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 147**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 640, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 119.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 030
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 030**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 457
Drift/vedlikehold VVS	-35 082
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-535 781
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-712 563**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-449 436
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-449 436**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-115 762
Fjernvarme	-274 179
Andre fyringskostnader	-3 429
SUM ENERGI / FYRING	**-393 370**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-152 908
Andre fremmede tjenester	-1 630
Trykksaker	-41
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 640
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-3 498
Velferdskostnader	-1 847
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-174 564**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	30 269
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	869
Andre renteinntekter	11 321
SUM FINANSINNTEKTER	**42 459**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-38
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	**-45**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmemålere, EcoGuard		
Tilgang 2022	91 405	
Avskrevet tidligere	-18 281	
Avskrevet i år	-18 281	
		54 843
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**54 843**

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER	**-18 281**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fakturaer som gjelder 2025	580 903
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**580 903**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-825 252
SUM INNTEKTER	**-825 252**

KOSTNADER

Administrasjon	25 010
Fjernvarme	598 694
SUM KOSTNADER	**623 704**

SUM ENERGIAVREGNING	**-201 548**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Admingebyr fra OBOS som gjelder 2024	-25 010
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 010**

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 11,43 % av Sjølyststranda Driftssameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld Sjølyststranda Driftssameie og utgjør kr 2 584 563
Selskapets andel i sameiet, kr 124 718,53, vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnader, kr 611 864,31, og årsresultat, kr 99 687,84, er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Selskapet eier 9,72 % av Sjølyststranda Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sjølyststranda Garasjesameie og utgjør kr 268 178
Selskapets andel i sameiet, kr 282 398,56 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnader, kr 213 066,37 og årsresultat kr 27 615,84 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TSN3Y-W8CEK-ASZBV-MHKTG-NUUFT-Q0I3L

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 5634 **Selskapsnavn:** SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990507589
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Styrerommet U2 garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder ble Gine Kronberg i OBOS valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Gine Kronberg valgt og som protokollvitne ble Dag Erling Engberg valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Høy prisøkning i årene 2023-2024 har medført at verdien på honoraret har sunket. Dagens styre har sittet i flere år, og vi må påregne å rekruttere nye styremedlemmer. Vi ønsker at dette skal være en attraktiv posisjon.

Styret foreslår at styrehonoraret økes fra 140,000 kroner til 160,000 kroner. Dette vil da bli 1,951 kroner per enhet, en økning på 244 kroner per år per enhet. Dette er godt innenfor snittsummene som OBOS har funnet i sine undersøkelser fra 2023. Undersøkelsen fra 2023 som er basert på en gjennomgang av 83,744 boligselskaper, viser følgende:

· Store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1,100 og 2,500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret.

· Omtrent ti prosent ligger på 3,100 kroner eller mer.

· Snittet ligger høyere i Oslo enn i resten av landet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Tunheim Pedersen

Følgende stilte til valg:
Kjersti Tunheim Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Johan Hoel

Følgende stilte til valg:
Svein Johan Hoel

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Michael Stavnes

Følgende stilte til valg:
Odd Michael Stavnes

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ada Kathrine Svartnes

Følgende stilte til valg:
Ada Kathrine Svartnes

V E D T E K T E R

for

Sjølystgården boligsameie, org. nr. 990 507 589

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sjølystgården boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. juni 2006.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 642 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser /kjellerboder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Medeierskap
Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie, gnr. 3, bnr. 417 og Sjølyststranda Garasjesameie, gnr. 303 bnr. 2 sammen med de øvrige eierseksjonssameiene på Sjølyststranda.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Ved flytting betales et flyttegebyr. Dette gjelder hele husstanden enten ved overdragelse eller utleie.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Sameiets rettigheter i Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) gir Sameiet bruksrett blant annet til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, enten i Sameiets egen eiendom, eller i Garasjesameiet.
Sameiets rettigheter i det underjordiske anlegget gir sameiet bruksrett bl.a. til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, enten i sameiets egen eiendom, eller i det underjordiske anlegget.

(7) Sjølyststranda Driftssameie (SDS) forvalter utomhusarealene i byggeprosjektet Sjølyststranda, gnr. 3 bnr. 417 i Oslo og miljølokket over E 18. SDS er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendom. Eierseksjonssameiene på Sjølyststranda eier en andel av nevnte eiendom ved overtakelse av hjemmel til en forholdsmessig andel av eiendommen (tingsrettslig sameie).
(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Drift AS, men driftsselskapet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsselskapets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

(8) Sameiere som har fått tildelt bod i driftsselskapets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(9) Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

(10) Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av SDS' kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene og miljølokket og SGS' drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(5) Alle kostnader som følger av Sameiets forpliktelser i forhold til SDS og SGS, herunder kostnader forbundet med bruksrett til boder, utgjør en del av Sameiets felleskostnader. Sameiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i SGS' anlegg, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er).

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for to år om gangen hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8-7 Sameiets eierinteresser i SDS og SGS
Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal et styre- eller varamedlem representere Sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie. Herunder avgi stemme på vegne av Sameiet på disse selskapers årsmøter og eventuelt delta i disse selskapers styrer.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

TRIVSELSREGLER
for
Sjølystgården Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19.03.2007

1. Innledning
Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. Formål
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og nabolaget vårt.

3. Bruk av egen eierseksjon
Det bør være ro mellom kl. 23:00 og kl 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Det er tillatt å holde hund under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden skal ikke foregå på lekeplasser, i sandkasser, utenfor inngangspartier eller innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes, og kastes i søppelnedkastet. Hunder skal ikke løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på de andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. For øvrig gjelder Lov om hundehold. Forholdet gjelder også katt.

4. Terrasse og fasade
For å bevare en enhetlig fasade slik arkitektene har tiltenkt det, kan rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargene ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkeverket skal ikke dekkes med duk, som et alternativ kan planter og potter brukes dersom man ønsker skjerming. Det vil på sameiemøte bli besluttet hvilken type solskjerming som sameiet skal bruke.

Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt. Sameiet er tilknyttet kabel-TV.

5. Grilling
Elektriske griller og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Grill med trekull er ikke tillatt p.g.a. brannfaren.

Vær bevisst på at terrassen er vårt ”ansikt utad.”

6. Hovedinnganger, trapper og oppganger
Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer er det hver enkelts ansvar å trekke døren i lås. Dette gjelder også alle fellesdører, selv ved korte fravær.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i separate oppstillingsplasser og boder i U1 eller på beboers egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og søppel som er til hinder for felles renhold og trivsel i trappeoppgangene/private slusene skal ikke benyttes. Eventuell utsmykning utenfor egen inngangsdør kan kun skje etter overensstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter og gjøres for sameierens egen regning og risiko.

7. Bodene
Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

8. Garasje og parkering
Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Det er foreløpig ikke planlagt gjesteparkering. Gjester må derfor parkere på avgiftsbelagte plasser i området.

9. Avfallshåndtering
Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukens diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Det er satt opp glass/papir/papp container ved kommunenes miljøstasjoner i Skabos vei.

10. Plener
Bruk av plenen som snarveier skal unngås. Hundeeiere bør unngå å benytte fellesarealene våre som plener og blomsterbed som hundetoalett.
Alle bes hjelpe til med og holde våre omgivelser pene og ryddige, og etterlate fellesområder slik du selv ønsker å finne det.

Sjølystgården boligsameie
v/styret

Til seksjonseierne i Sjølystgården boligsameie

Innføringen av flyttegebyret
Som tidligere meddelt på sameiermøte har styret vedtatt innføring av et flyttegebyr på **kr 4 000,-** ved **skifte av husstand/beboere** i seksjon i boligsameiet. Seksjonseier er forpliktet til å betale flyttegebyret, som fastsettes årlig av styret. Gebyret påløper hver gang en husstand flytter inn i seksjonen. Dette gjelder for hver innflytting, enten det er leietakere eller eiere. Den som til enhver tid eier seksjonen når innflyttingen skjer, er forpliktet til å betale flyttegebyret. Ved salg belastes selgende seksjonseier for beløpet.
Dette gebyret har ikke betydning for den enkeltes ansvar for skadegjørende handlinger som medfører erstatningsansvar. Styret tar derfor forbehold om å fremsette krav om at kostnader for slike handlinger dekkes direkte av seksjonseier, i tillegg til flyttegebyret.
Dette gebyr må ikke forveksles med forretningsførers eierskiftegebyr.

Bakgrunnen for gebyret er den ekstraordinært store slitasje, skade, forsøpling samt styreadministrasjon som sameiets fellesarealer påføres ved hvert husstandsskifte grunnet ut- og innflytting. Flyttegebyret vil i fremtiden også dekke sameiets kostnader knyttet til skilting av postkasser og endring av ringetablåer ved inngangspartiene. Slik skilting og endring vil ikke bli foretatt før gebyr er innbetalt. Irregulær skilting ved papirlapper og lignende gir rett til fjerning fra styrets side.

Seksjonseier pålegges følgende:

1. Navn og kontaktinformasjon om nye leietagere/eiere **etter 30.11.2010** sendes sameiets forretningsfører: **OBOS Eiendomsforvaltning v/5634 Sjølystgården boligsameie, PB 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo**.

2. Postkasseskilt og opplysninger om hva som skal stå på ringeklokkene bestilles ved e-post til **sjolystgaarden@gmail.com** eller til styrets postkasse i Messepromenaden 3 i god tid før nye leietagere/eiere flytter inn.

Med hilsen
Styret i Sjølystgården boligsameie
v/styreleder Hans P. Bjerring
hpb@ovf.no

Vedlegg:
Ut- og innflyttingsinstruks

Ut- og innflyttingsinstruks Sjølystgården boligsameie

Seksjonseierne i Sjølystgården boligsameie skal informere om følgende ved ut- og innflyttinger:

Til nye leietagere/eiere skal informeres:

1. Flytting av møbler og annet inventar skal skje ***via garasje i etasje U2*** med innkjøring fra Karenslyst Allè og ved hjelp av byggets heis. Er flyttebilen for stor til å komme ned i garasjen, må det benyttes traller for å transportere inventaret fra flyttebilen og ned til U2. Sameiet disponerer tralle. Den står vanligvis parkert i garasjeanlegget eller i gangene inn fra garasjen.
2. ***Trappene skal ikke benyttes til flytting av større inventar.*** Dersom gjenstandene er for store for heisene, må utvendig lift brukes. De vanlige flyttebyråene disponerer lift.
3. ***Heisdørene må ikke sperres***, da heisen i så fall stopper. For å holde dørene åpne i forbindelse med inn- og utlasting, må det benyttes ***egne nøkler som utlånes ved henvendelse til styret,*** se oppslag over styrets medlemmer i inngangspartiene.
4. Seksjonseier/utleier pålegges å informere nye eiere/leietagere om hvor seksjonens boder er – både kjellerbod og sykkelboder. Under ingen omstendighet skal sykler settes i inngangene eller transporteres til leilighetene via trappene eller heisene.
5. Seksjonseier/utleier pålegges å be nye eiere/leietagere vise stor forsiktighet ved inn- og utflyttinger for å unngå skader på fellesarealene. Ved skader utover normal slitasje tas forbehold om at seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for kostnadene.

Til styret via sjolystgaarden@gmail.com eller styrets postkasse i Messepromenaden 3 før det foretas innflytting av nye beboere/eiere skal informeres:

1. Navn og annen kontaktinformasjon på de nye beboerne.
2. Nummer på leiligheten og navn som skal stå på ringetablået ved inngangsdør.
3. Navnene som skal stå på postkasseskiltene.

Styret for Sjølystgården Boligsameie, 4.11.2010

VEDTEKTER
FOR
SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 14.05.2019
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13.12.2007.
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 19.11.2008.
Sist endret på ordinært sameiermøte 14.05.2019

Gnr. 303 bnr.2, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sjølyststranda Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr 303 bnr 2 i Oslo som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder og tekniske rom.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7 sameiere med en sameieandel og sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Sameiere	**Eiendom**	**Bygg**	**Sameierbrøk**
1. Bestumkilen Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 640	A4	2038/18805
2. Karenslyst Plass Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 643	A7	4238/18805
3. Sjølystgården Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 642	A6	1827/18805
4. Sjølystpromenaden Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 641	A5	2078/18805
5. Skøyentorget Eierseksjonssameie,	gnr. 3, bnr. 638	A1	3277/18805
6. Hoffselva Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 639	A3	2344/18805
7. Sjølyststranda Parkering AS,	org. nr: 986.662.774		3003/18805

Skøyentorget borettslag eier en samleseksjon bolig i Skøyentorget Eierseksjonssameie og er indirekte representert i garasjesameiet gjennom styret i sitt eierseksjonssameie.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen som ligger over eiendommen innenfor området Sjølyststranda til beste for eierne av sameiet.
Drift av anlegg som betjener bebyggelsen, ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr §§ 6-8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 14.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter og sammen med den samlede bebyggelse som arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre. Dersom disposisjonen krever vedtak av sameiermøtet, må slikt vedtak foreligge før disposisjonen er gyldig. Begrensningene i den rettslige råderett fastsatt i denne paragraf gjelder ikke for Sjølyststranda Parkering AS, jf § 7 nr 1.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 7 nr 1.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
Eiendommen har pr 1. juni 2007 590 p-plasser for bil og 37 p-plasser for motorsykkel. De som har ervervet bruksrett til disse p-plassene, og som ikke er sameiere iht. § 2, skal få tinglyst sin bruksrett.

1. P-plasser knyttet til boliger
Ved tinglysing knyttes bruksretten til en eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere iht § 2. Den tinglyste bruksrett følger dermed med ved eierskifte av eierseksjon eller borettslagsandel i boligselskap som nevnt.

3. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Næring AS, org.nr. 911 807 106
Sjølyststranda Næring AS får tinglyst bruksrett til et nærmere bestemt antall p-plasser.

4. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Parkering AS (heretter:SPAS)
Samtlige p-plasser i eiendommen som det ikke blir tinglyst bruksrett til iht pkt. 1-3 ovenfor, disponeres eksklusivt av Sjølyststranda Parkering AS .

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på de nevnte rettighetshavere slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

a) P-plasser knyttet til boliger

Tinglyst bruksrett til p-plass kan ikke overføres til andre enn boligselskapene som er sameiere iht § 2 eller til eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av disse boligselskapene. Slikt eierskifte er ikke gyldig, og kan ikke tinglyses, uten at det først foreligger godkjenning fra sameiets styre. Styret står fritt mht å nekte eierskifte.

Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte av slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført.

Dersom det gjennomføres eierskifte av eierseksjon/borettslagsandel uten at tilhørende bruksrett til p-plass overdras samtidig, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende bruksrett til p-plass selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper til bruksretten som er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere, jf § 2.

b) P-plasser som tilhører SPAS og Sjølyststranda Næring AS

SPAS kan likevel selge eller overføre sine p-plasser enkeltvis eller samlet. SPAS har herunder rett til å tinglyse bruksretter til p-plass til fordel for dem som erverver slik bruksrett fra SPAS. SPAS har også rett til å utstede og tinglyse skjøte for hver bruksrett til p-plass som blir solgt.

Dersom SPAS ønsker å selge parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere på Sjølyststranda, gis SGS fortrinnsrett til kjøp av plassene samlet til markedspris. Dette gjelder kun ved førstegangs overdragelse.

SPAS er også berettiget til å selge bruksrettighetene til p-plassene, tinglyse disse rettighetene til fordel for kjøperne, for deretter å utstede og tinglyse skjøte for hele eller deler av sin eierandel til fordel for de øvrige sameierene iht § 2. Slik overskjøting skal i så fall gjennomføres vederlagsfritt for de øvrige sameierene, og med tilnærmet lik eierandel på hver.

For Sjølyststranda Næring AS, og for evt. senere rettighetshavere til p-plassene som tilhører Sjølyststranda Næring AS, gjelder begrensningene mht salg/eierskifte i § 7 nr 1 a) tilsvarende. Dersom ingen kjøpeberettiget iht § 7 nr 1 a) er interessert i å kjøpe p-plassen(e), kan p-plassen(e) selges til andre forutsatt at styret gir sitt samtykke.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS skal primært benytte den ytre del av 2U for sitt bruk.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av Styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk at fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS, som disponerer p-plasser uten at p-plassene er knyttet til en bolig på Sjølyststranda, kan leie ut sine p-plasser til andre enn beboere på Sjølyststranda uten de begrensninger som følger av § 7 nr 2.

3. HC-plasser – omfordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagandel i et av boligselskapene på Sjølyststranda, jf § 2, og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

4. Strøm/ladeplasser for elbiler

Beboer som eier bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget(U1 og U2), har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i SGS.

Det er mulig for den som har bruksrett til garasjeplass å sette opp ladepunkt til elbil på sin garasjeplass. Installasjon skal skje via styret. Ansvaret for og utgiftene til installasjon og drift, inklusive strøm- og nettleie av ladepunktet, bekostes av den som har bruksrett til plassen. Det må inngås en kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet.

Styret i SGS er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 8
Boder

Eiendommen har 225 boder. Bruksrett til bodene er i bruksplanen, Vedlegg 1, fordelt mellom sameierene.

Eventuelle boder som iht Vedlegg 1 ikke er tildelt noen, disponeres av SPAS, som har rett til å selge og tinglyse bruksrett til slike boder.

Bestemmelsen i § 7 nr 1 om eierskifte av p-plass med bod i bakkant gjelder tilsvarende for eierskifte av bod, dvs at bod og p-plass skal disponeres av samme rettighetshaver, og offentlige krav om bod skal etter eierskiftet være oppfylt for den bolig som avgir bruksretten til boden.

§ 9
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

§ 11
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Så lenge SPAS er sameier, jf. § 2, kan ikke vedtektene endres uten SPAS' samtykke.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
3) endring av denne bestemmelse

Dersom SPAS overfører hele eller deler av sin eierandel, plikter Sameiet å endre og tilpasse vedtektene til de nye eierforholdene bl.a. ved at eierbrøken i § 2 endres. Vedtektsendring som følge av slik endring i eierforholdene vedtas med simpelt flertall selv om endringen indirekte får konsekvenser for fordelingen av felleskostnadene. SPAS' overføring av hele eller deler av sin eierandel er gyldig selv om Sameiet ikke endrer vedtektene iht denne bestemmelsen.
Sameiet kan ikke vedta å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen uten tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

<u>Styrets medlemmer skal velges som følger:</u>
Alle sameiere iht. § 2 velger hver ett styremedlem. Sameierene plikter ikke å velge styremedlem så fremt minst 3 av de øvrige sameierene har valgt et styremedlem for den aktuelle perioden.

Styrets leder og styremedlemmer velges for 1 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for boligselskapene som er sameiere iht § 2.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan

ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold. .

§ 14
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 15
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Innehaver av bruksrett til bod plikter for egen regning å vedlikeholde egne boder, herunder vedlikehold og utskifting av dør og lås til bodene.

Ved felles rengjøring av garasjeanlegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme pålegg relatert til renhold fra styret. Unnlatelse av å etterkomme vedtekter og pålegg kan føre til borttauing på eiers regning og risiko.

§ 16
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles på dem som har bruksrett til p-plasser og sameierene etter følgende **kostnadsfordelingsbrøk:**

Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4	623 / 46.765	1,51 %
Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7	1.360 / 46.765	2,92 %

Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6	544 / 46.765	1,16 %
Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5	748 / 46.765	1,60 %
Skøyentorget eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1	623 / 46.765	1,33 %
Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3	842 / 46.765	1,80 %
Rettighetshavere til p-plasser (70,935*589 plasser)		41.781 / 46.765	89,34 %
Rettighetshavere til MC-plasser (17,729*9 plasser)		160 / 46.765	0,34 %
			1,39 %

Ved fastsettelsen av kostnadsfordelingsbrøken er felles kjøre- og adkomstarealer fordelt med en like stor andel pr kvadratmeter på parkeringsarealet og arealet til boder og tekniske rom. Parkeringsarealene (inklusiv sin andel felles kjøre-og adkomstarealer) er vektet 3 ganger høyere enn arealet til boder og tekniske rom (inklusive sin andel felles kjøre-og adkomstarealer).
Sjølyststranda Parkering AS disponerer ikke arealer til boder og tekniske rom, og betaler derfor felleskostnader kun på grunnlag av de parkeringsarealene (inklusiv sin andel felles kjøre-og adkomstarealer) som selskapet disponerer.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) vaktmesterrom,
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Felleskostnadene som iht kostnadsfordelingsbrøken skal betales av rettighetshavere til p-plasser, skal fordeles med et likt beløp pr p-plass. Det samme gjelder for kostnadene som skal fordeles på MC-plassene. Den som enten på grunnlag av vedtektsbestemmelse eller tinglyst erklæring, er rettighetshaver til p-plass og/eller MC-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshaver med tinglyst bruksrett er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst erklæring med ny rettighetshaver.
Dette utgjør (41.781 / 589) ≈ 70,9 / 46.765 for hver p-plass for bil og (160 / 9) ≈ 17,7 / 46.765 for hver p-plass for MC.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel eller bruksrett til parkeringsplass er overlevert til sameier eller rettighetshaver.

§ 17
Betaling av felleskostnader

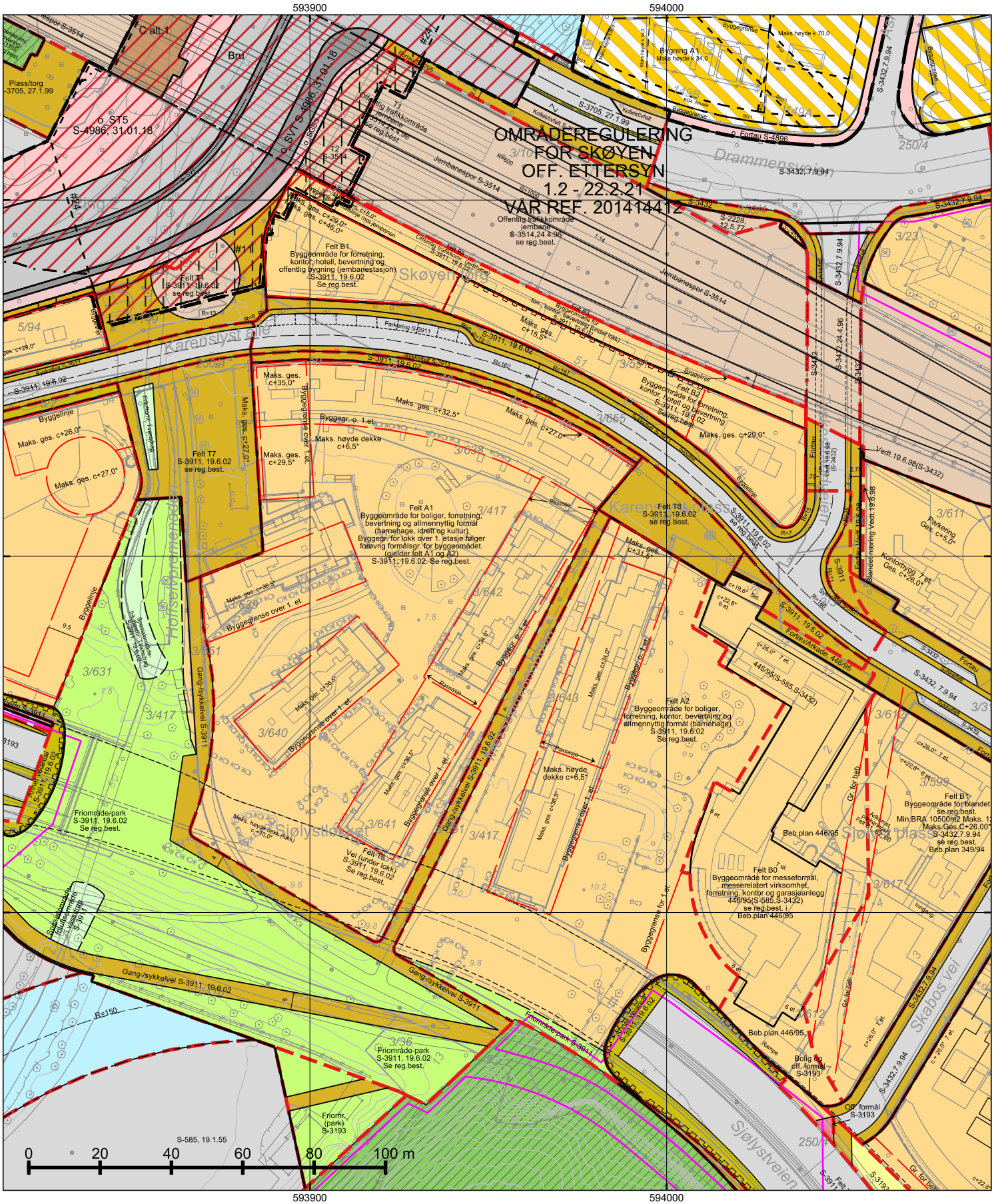
Styret kan bestemme at både den enkelte sameier og rettighetshavere til p-plass innen den 1. i hver måned forskuddsvis skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

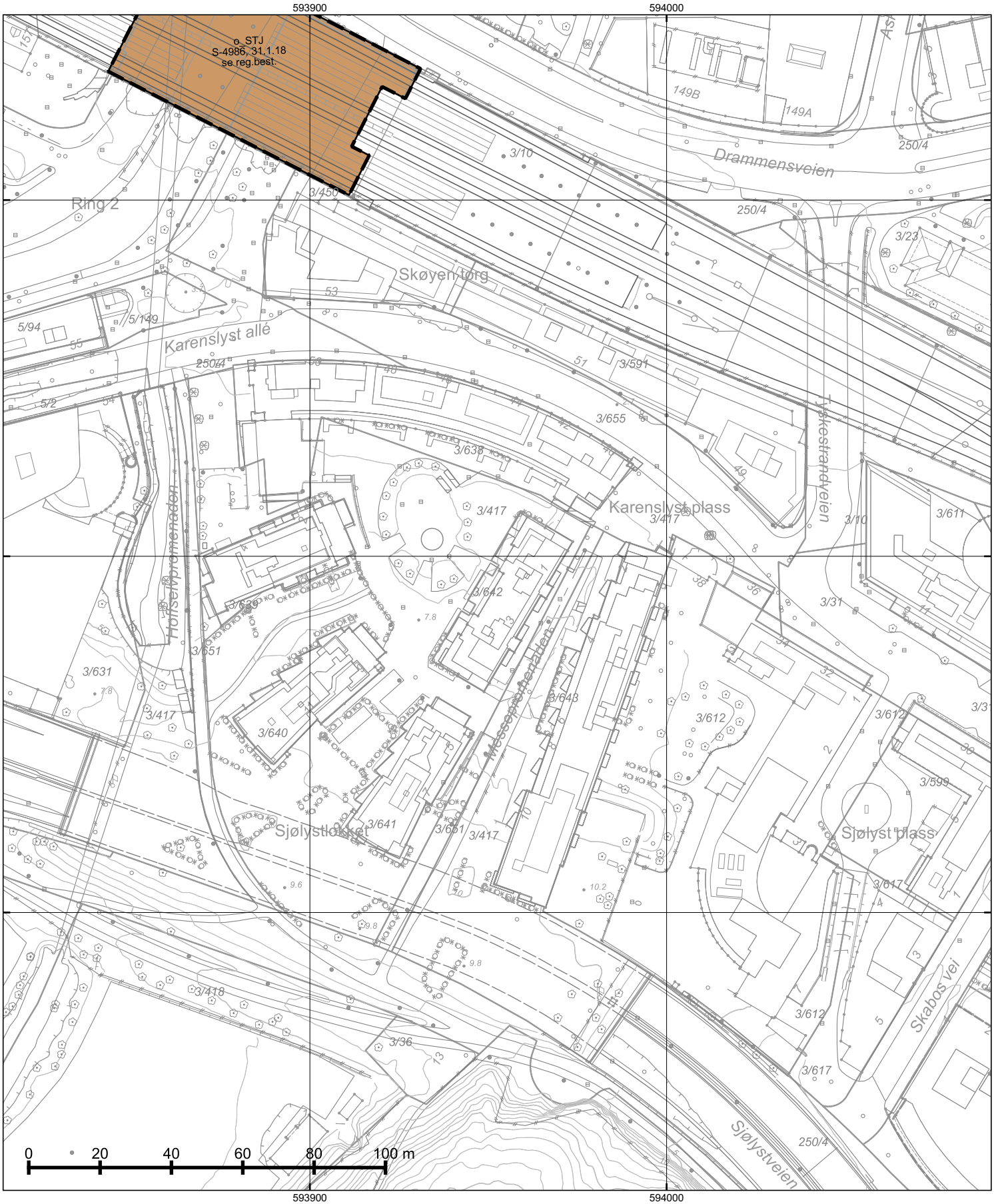
§ 18
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

§ 19
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.


593900
594000
6643900
6643800
6643700
OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
Felt B1
Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Felt A1
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur)
Byggegr. for lokk over 1. etasje følger førevrig formålsgr. for byggeområdet.
(gjelder felt A1 og A2)
S-3911, 19.6.02. Se reg.best.
Felt A2
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Felt B0
Byggeområde for messeformål, messerelatert virksomhet, forretning, kontor og garasjeanlegg
446/95(S-585,S-3432)
se reg.best. i Beb.plan 446/85
Felt B1
Byggeområde for blandet
se reg.best.
Min.BRA 10500m2 Maks. 1
Maks.Ges C+25,00*
S-3432,7.9.94
se reg.best.
Beb.plan 349/94
Beb.plan 446/95
Felt B2
Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Felt T1
Offentlig trafikkområde jernbane
S-3514,24.4.96
se reg.best.
Felt T2
S-3514
Felt T3
Offentlig trafikkområde (jernbane)
S-3911, 19.6.02
Felt T4
S-3911, 19.6.02
se reg.best.
Felt T5
Vei (under lokk)
S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Felt T7
S-3911, 19.6.02
se reg.best.
Felt T8
S-3911, 19.6.02
se reg.best.
Friområde-park
S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Friområde-park
S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Friomr. (park)
S-3193
Bolig og off. formål
S-3193
Off. formål
S-3193
Jernbanespor S-3514
Gang-/sykkelvei S-3911, 19.6.02
Gang-/sykkelvei S-3911
Byggegrense over 1. et.
Byggegr. o. 1.et.
Maks. høyde dekke c+6,5*
Maks. høyde dekk (lokk) c+10,0*
Passasje
Byggelinje
Fortau/Arkade, 446/95
Fortau
Kollektivfelt
Parkering
Ges. c+5,0*
Kontorbygg 7 et
Ges. c+26,0*
Bygning A1
Maks høyde k 34.0
Maks høyde k 70.0
Byggegrense
Plass/torg
-3705, 27.1.99
Bru
o ST5
S-4986, 31.01.18
o SVT S-4986, 31.01.18
Karenslyst allé
Drammensveien
Skøyenveien
Sjølystveien
Skøyenåsen
Skabos vei
Hjalmar Holtermanns vei
Sjølystskråningen
Sjølystplassen
Sjølystbakken
Sjølystparken
Sjølystområdet
Sjølystområdet (lekeplass)
Sjølystområdet (ballbinge)
Sjølystområdet (lekeplass)
Sjølystområdet (lekeplass)
Sjølystområdet (lekeplass



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147820/ 86519747
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT
Adresse: MESSEPROMENADEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/642

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 450 - Småbåthavn
- 610 - Friluftsområde
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

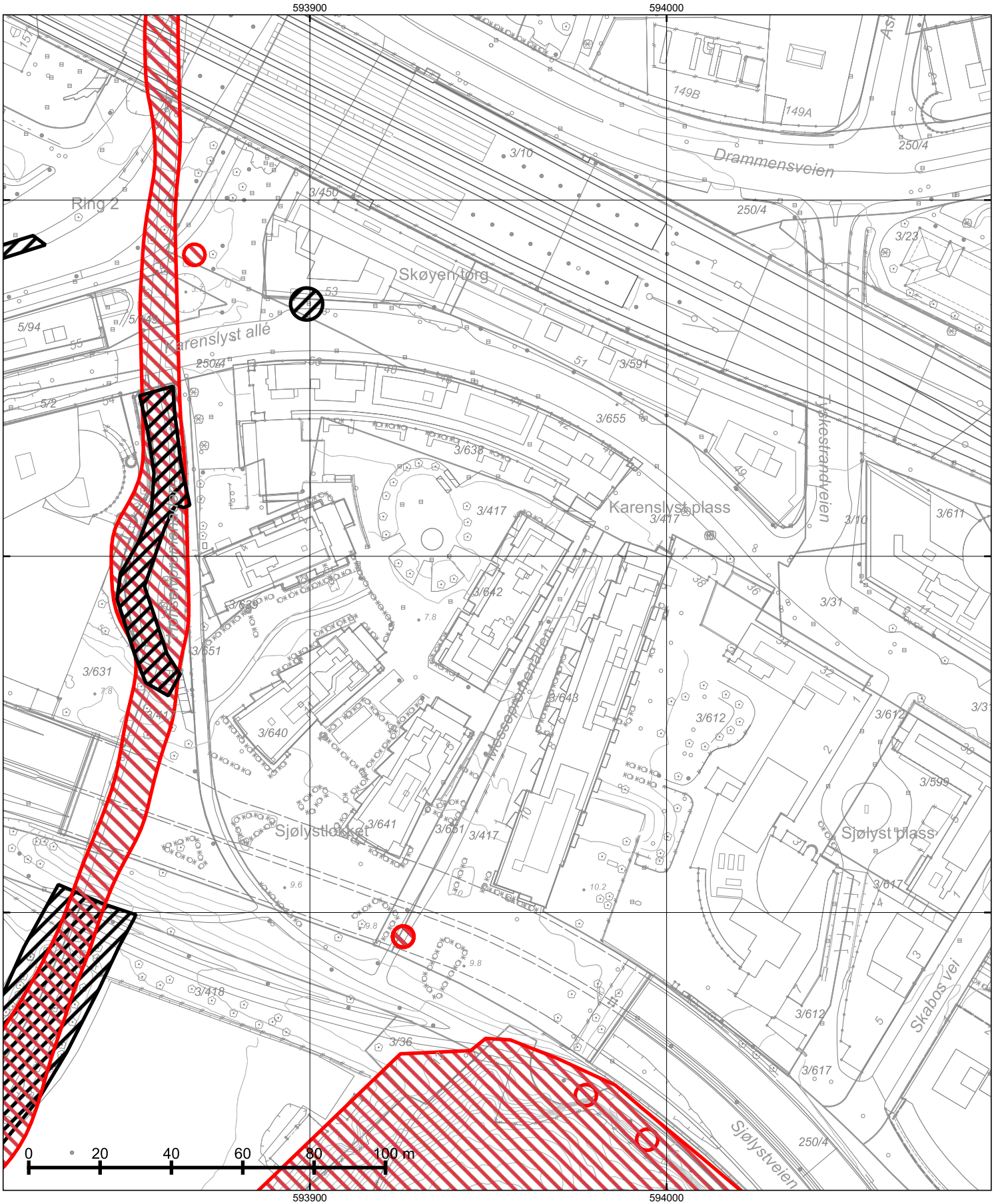
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

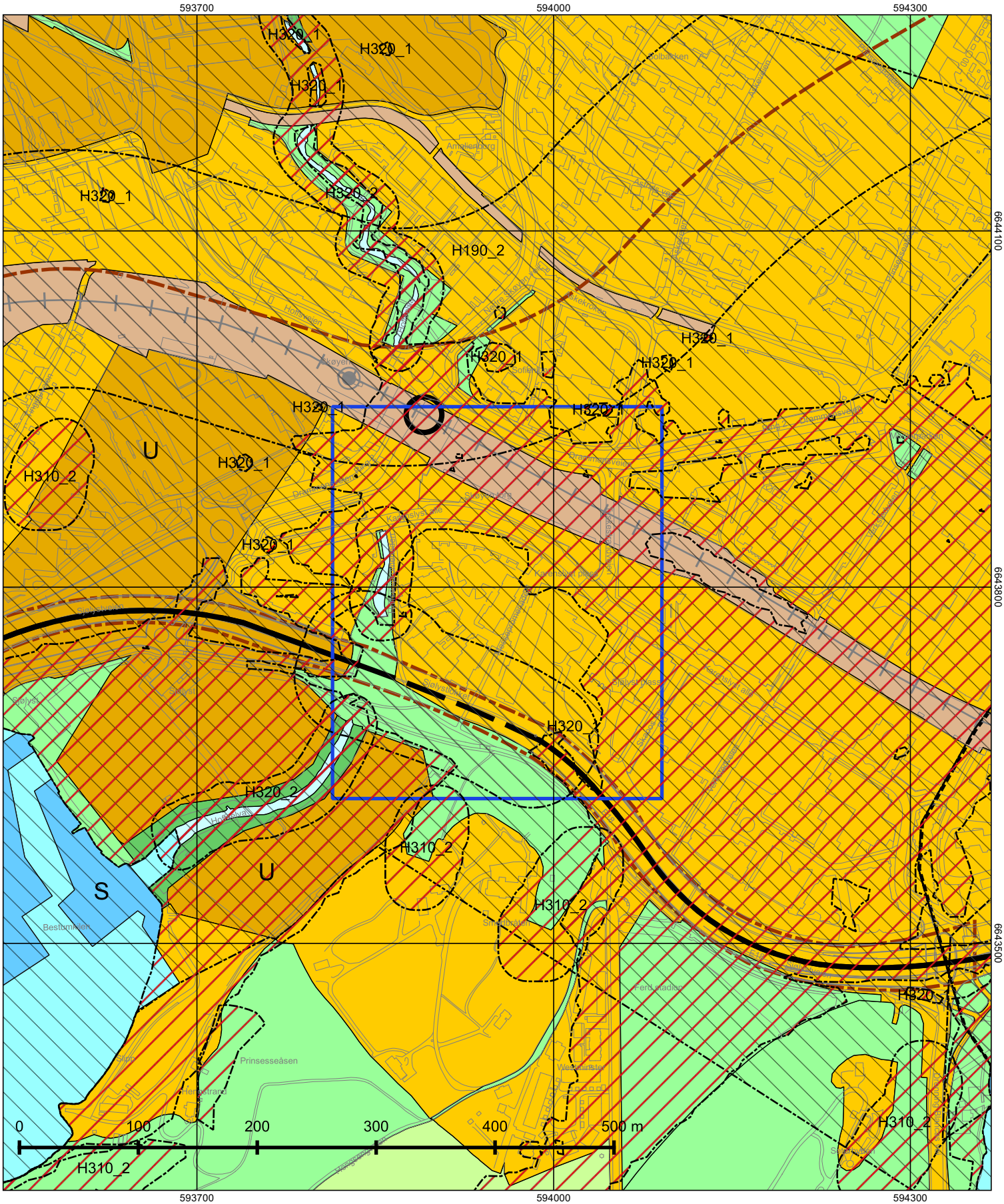
Dato: 25.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147820/ 86519747
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT
Adresse: MESSEPROMENADEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/642

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147820/86519747
Deres ref.: 19720/ GEIRZETT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3911

Drammensveien 154. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3 bnr. 417 m.fl.

Vedtaksdato: 19.06.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200001573

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200001573, V070306

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se V070306.doc: Endret § 4 i reguleringsbestemmelsen.
Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 154, gnr. 3 bnr. 417, 621 m. flere - Sjølyststranda

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på hovedkart merket med tegn. nr. VIP 2001-011 datert 02.05.2001, revidert 19.11.2001 og delkart merket med tegn. nr. VIP 2001-031 datert 19.11.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområder
- **Felt A1 :** Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur)
- **Felt A2 :** Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
  Felt B1 : Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
- **Felt B2 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt B3 :** Byggeområde for forretning, kontor og bevertning (under lokk)
- **Felt C :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt D :** Byggeområde for forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning og idrett)

- Offentlige trafikkområder
- **Felt B3 :** Jernbane
- **Felt T1, T3 :** Vei
- **Felt T4 :** Holdeplass for taxi
- **Felt T5 :** Vei under lokk
- **Felt T6, T7, T8 :** Gangvei, plass
- Gang-/ sykkelvei
- Annet veiareal

- Friområder
- Park

- Spesialområder
- Friluftsområde i vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Hvert av feltene kan ha maks. forretningsareal T-BRA= 2.000 kvadratmeter. Totalt forretningsareal innen planområdet skal imidlertid ikke overstige T-BRA= 5.000 kvadratmeter. Forretninger tillates bare innpasset i 1. etasje med inngang og fasade mot gate og / eller plass.

b) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For feltene A1 og A2 gjelder viste byggelinjer og byggegrenser fra og med lokk over første etasje.

c) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyder som angitt med cotehøyder på plankartet. Rekkverk for takterrasser regnes inklusivt i gesimshøyden.

d) Alle arkader skal ha minimumshøyde på 3,5 meter.

Boligområder skal ha minimum 25 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. leilighet, med støybelastning mindre enn 60 dbA. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger. Areal på bakkeplan med fri høyde mindre enn 3,0 meter regnes ikke med i uteoppholdarealet.
Minsteavstand mellom frittstående bygninger skal være 12 meter der annet ikke er bestemt.
Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.
Overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset på grunn av støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.
Teoretiske plan i lysgårder skal ikke medregnes i T-BRA.

§ 4. Utnyttelse

a) Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige:

- **Felt A1: T-BRA= 44.800 kvadratmeter, herav 12.000 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**
- **Felt A2: T-BRA= 20.000 kvadratmeter, herav 6.700 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**.
- **Felt B1: T-BRA= 12.200 kvadratmeter**

- **Felt B2: T-BRA= 6.700 kvadratmeter**
- **Felt B3: T-BRA= 900 kvadratmeter**
- **Felt C: T-BRA= 6.000 kvadratmeter**
- **Felt D: T-BRA= 35.000 kvadratmeter**

§ 5. Felt A1 og A2

5.1 Generelt

a) Byggegrense for lokk over 1. etasje følger formålsgrensene.
b) Bebyggelse tillates ført under regulerte gangveier (se også Rekkefølgebestemmelsene §16.f).
c) **Arealer på bakkenivå mot felt T3, Messeveien og felt T8, Østre torg regnes som en del av byggeområde i 12 meters dybde inn fra fasadeliv.**
d) **Gavler skal ha en utforming som medfører en slank vertikalitet.**
e) **Mot Messeveien (felt T3) tillates balkonger og karnapper fra og med 3. etasje strukket inntil 1 meter ut over byggelinje.**
f) **Over regulert offentlig gang- og sykkelvei tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen, dersom fri høyde under utstikkende bygningselementer er min.3,5m.**
g) **Over øvrig feltinterne arealer tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen.**
h) **På lokket over 1. etasje kan det innpasses barnehage, med tilhørende avgrenset uteareal.**
i) **Takoppbygg tillates ikke utover nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
j) **I felt T5 skal eksisterende E18 overbygges som en del av byggeområdene, offentlig gang- og sykkelvei og offentlig friområde. Endelig plassering og avgrensning av dette lokket og utforming av tunnelåpningene tillates justert i forbindelse med detaljplanlegging og søknad om rammetillatelse.**
k) **Areal under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**
l) **I felt A1/A2 tillates en atkomst fra Messeveien (felt T3) for betjening av arealer på bakkenivå samt parkering i underjordiske etasjer. Atkomst til kjeller i felt B1 - 3 skal være fra felt A1/A2.**

5.2 Felt A1

a) **I felt A1 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot Messeveien (felt T3). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) **I 1. etasje mot vest kan det dessuten tillates innpasset inntil T-BRA 1.400 kvadratmeter til allmennyttig formål - idrett / fritidsaktiviteter med fasade mot felt T7.**
c) Bebyggelsen lengst øst på felt A1 (mot Felt A2) skal utformes med min. 2 passasjer på tvers av bygningsvolumet som vist på kartet. Passasjen mot østre torg (felt T8) skal ha en bredde på minst 12 meter og henvende seg mot denne, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 16 meter. Den andre passasjen skal ha en bredde på minst 8 meter og henvende seg mot passasjen gjennom felt A2, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 12 meter. Fasadebreddene på disse høydebegrensede volumene skal utgjør inntil 60% av gavlen den ligger mot. Endelig plassering av passasjene bestemmes gjennom situasjonskart / utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
d) For bygning mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27,0 trekkes tilbake minst 1,0 meter som vist på plankartet. Areal over cote +29,5 må underdeles i min. 3 bygningsavsnitt og totalt ikke utgjøre mer enn 60% av arealet på cote +27,0 .
e) For bygning mot nord skal fasade mot felt T7 tilbaketrekkes minst 1 meter over cote +27,0. Areal som på kartet er angitt med cote +29,5 skal maksimalt utgjøre 70% av underliggende areal.
f) De to øvre etasjene i bygninger med maksimal gesimshøyde på cote +36,5 skal hver for seg utgjøre maksimalt 70% av etasje med gesimshøyde cote +32,5.
g) Mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake minimum 2 meter fra byggelinje.

5.3 Felt A2

a) **I felt A2 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot østre torg (felt T8). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) Bebyggelsen på felt A2 skal utformes med minst 1 passasje på tvers av bygningsvolumet for å sikre visuell kontakt mellom uterommene i feltene A2 og A1 som vist på kartet. Passasjen skal være min. 3 etasjer høy og 6 meter bred.
c) Etasje med gesimshøyde på maksimalt cote +34,0 skal tilbaketrekkes minimum 1 meter fra fasadeliv og utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje.
d) Søndre del med gesimshøyde på maksimalt cote + 36,5 skal maksimalt utgjøre 70% av arealet av underliggende etasje.

§ 6. Felt B1, B2 og B3

6.1 Generelt.

a) Bebyggelse og formålsgrense faller sammen for felt B1 og B2. Bebyggelse i felt B1 og B2 kan ikke ha utspring på fasade som overskrider formålsgrensen mot jernbanen.

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **Avkjørsel til kjeller skal være fra felt A1/A2 (se også rekkefølgebestemmelsene §16.f).**

d) **Mot Vestre torg (felt T6) og Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor byggelinje / ytre fasadeliv. Arealet under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**

6.2 Felt B1.

a) **I felt B1 skal det etableres inngang til Skøyen stasjon fra felt T6 og fra Messeveien (felt T3) samt nødvendige arealer for drift av stasjon tilknyttet stasjonsinngangen i 1. etasje. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal disse arealene og den funksjonelle sammenheng mellom disse vurderes spesielt mot Jernbaneverkets behov. I øvrige arealer i 1. etasje mot gate og plass (feltene T3, T4 og T6) tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet.**

b) Det innpasses høyhus med maks. 12 etasjer (gesimshøyde c.+46,0 på inntil 500 kvadratmeter grunnflate over areal som på kartet er angitt med gesimshøyde cote +29,0.).

c) **Høyhuset skal utformes med hensyn på å markere kollektivknutepunktet og sentrum i bydelen. Høyhuset skal ha fasade mot og direkte inngang fra Vestre torg (felt T6).**

d) Det høye bygningsvolumet skal gis en slank monolittisk form, men med lette fasader med mye glass. Solavskjermings- og vinduspussesystem må utformes på en måte som sikrer fasaden transparens.

e) Høyhuset skal gis en volumutforming som bidrar til å redusere ugunstige vindforhold på bakken.

f) Mot felt T4 kan det ved inngangen til stasjonen og ved adkomst til høyhuset tillates oppført overdekninger/ takkonstruksjoner for fotgjengere.

6.3 Felt B2.

a) **I felt B2 tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet i 1. etasje mot Messeveien (felt T3).**

b) På bakgrunn av støyanalyse i forbindelse med Skøyen stasjon for feltene A1 og A2 kan det etableres en støyskjerm mot felt B3 som overstiger regulert gesimshøyde. Denne nye høyden skal brukes til å danne overlys med en helling på minimum 30 grader mellom takflate og høyeste gesims.

6.4 Felt B3.

I felt B3 skal arealene på nivå med jernbanesporene benyttes til trafikkområde - jernbane. Under dette nivået kan det tillates næringsarealer som en utvidelse av arealene i 1. etasje i tilliggende felt B1 og B2, dersom det foreligger avtale mellom tiltakshaver og jerbaneverket. (kfr. rekkefølge-bestemmelsene §16.d).

§ 7. Felt C

a) **I felt C mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor ytre fasadeliv.**

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **I felt C tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).**

§ 8. Felt D

a) I felt D tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Over høyeste gesimshøyde tillates bare nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**

c) **Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal.**

d) **Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

§ 9. Parkering

a) Parkering skal opparbeides under lokk over 1. etasje samt i kjeller i felt A1 og A2, i kjeller i felt B1, B2 og B3, i kjeller i felt C og innenfor bygningsvolumet i felt D etter følgende norm:

Boliger	Min. 1,0 plass pr. leilighet
Forretninger	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Kontorer	Maks. 6 plasser pr 1000 kvadratmeter

Hotell	Maks. 3 plasser pr. 10. rom
Allmennyttige formål/ kultur og idrett	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Undervisning/ konferanse	Maks. 1 plass pr. 15. sitteplass
Kino	0 (henvises til offentlig tilgjengelig parkering)
Studenter/ høgskole	2 pr. 10. ansatt (Ingen plasser for studenter)

b) I tilknytning til parkeringsarealene og utomhusarealene skal det innpasses nødvendig plass for sykkelparkering dimensjonert til 1,5 plasser pr. leilighet. Sykkelparkering på markplan skal vises på utomhusplanen (§7).

§ 10. Offentlige trafikkområder

10.1 Generelt

a) Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til Oslo kommunes retningslinjer etter søknad om rammetillatelse.

10.2 Kjøreveier

a) I felt T3, Messeveien, skal det opparbeides 1,5 meters sykkelfelt på begge sider av veien. Som en del av felt T3 skal det mot felt B2 opparbeides 2 plasser for bevegelseshemmede og 7 plasser for av- og påstigning.

10.3 Gang- og sykkelveier, plasser

a) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides egne opparbeidelsesplaner for hver av de offentlige plassene T4, T6, T7 og T8. Planene skal vise terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk, sykkelparkering og møblering. Planene skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse.
b) Planen for felt T4 skal vise opparbeidelse av taxiholdeplass med min. 15 oppstillingsplasser. Holdeplassen skal ha innkjøring fra Drammensveien.
c) Planen for felt T6 skal utformes som en del av forplassen til østre inngang på Skøyen stasjon. Arealet skal utformes i sammenheng med trafikkarealet på nordsiden av jernbaneviadukten.
d) Plan for T7 skal vise endelig plassering og utforming av den del av elveløpet som går over plassen. Planen utarbeides sammen med plan for friområdet langs elva.
e) Gangveien mellom A1 og A2 må ha en utforming og bredde som sikrer at den kan fungere som atkomstvei for servicetrafikk til boligene. Plassering og utforming av gangveien tillates justert i forbindelse med utomhusplan for utbygging av disse feltene.
f) Plassering av øvrige gangveier tillates justert i forbindelse med hensyn på terrengtilpasning ved søknad om rammetillatelse for lokket og skal vises på opparbeidelsesplanen for friområde - park, se §11.

§ 11. Friområde - park

a) Alle friområder skal opparbeides parkmessig. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som viser vegetasjon, terrengbehandling og møblering. Denne planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse.
b) Plan for friområdet langs Hoffselva skal også fastsette endelig utforming og avgrensning av elveløpet og må utarbeides sammen med plan for plass T7 (kfr. §10.3.d). Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse for første byggetiltak (se også Rekkefølge-bestemmelsene § 16.b).

§ 12. Spesialområde – friluftsområde i vassdrag

Det tillates etablert en atkomstbro over elven som fotgjengeratkomst til område D i tillegg til fortau langs Messeveien (felt T3). Endelig utforming og avgrensning kan justeres i forbindelse med opparbeidelsesplanen for friområdet (se §11).

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra Hoffselva.

§ 13. Støyskjerming mot E18

a) For å oppnå marginale støyforhold for uteområdene skal det settes opp støyskjermende konstruksjoner med utgangspunkt i angivelsen på plankartet. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse i planer for opparbeiding av friområder eller utomhusplan for boligarealene.
b) Støyskjermende konstruksjoner i området må gis en utforming som samspiller med arkitektur og landskapsrommet oppe på lokket. Nødvendige støyskjermende konstruksjoner på lokket over E18 må

designmessig utformes som avslutning av lokkonstruksjonen og brokarsløsningen mot underliggende veibane.

c) Behov for støyskjermende konstruksjoner skal påvises ved måling i forbindelse med søknad om rammetillatelse for feltene A1 og A2.

§ 14. Miljøhensyn, støy og forurensning

a) **De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, jernbanestøy, vibrasjoner, luftforurensning skal følges.**

b) **Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til gjeldende retningslinjer**

c) **Viken Energinett kan gjøre gjeldene krav om tilknytning til fjernvarme, i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.**

§ 15. Utomhusplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av det enkelte felt i henhold til §69 i plan- og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- **Disponering av alle utearealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer**
- **Opparbeiding av alle ubebygde flater som ikke benyttes til trafikkarealer**
- **Høydeforhold, terrengtilslutninger, vegetasjon og beplegning**
- **Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner, åpen eller overdekket sykkelparkering**
- **Plassering og utforming av støyskjermer og støyskjermende konstruksjoner**
- **Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier, herunder endelig plassering av gangveier over felt A1 og mellom feltene A1 og A2.**

b) Utomhusplaner for feltene A1 og A2 skal også redegjøre for plassering av de i §5.2c beskrevne passasjer samt hvordan det sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær og beplantning.

c) Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før rammetillatelse kan gis.

d) Utomhusarealene kan opparbeidet i etapper som skal samsvare med utbyggingens etapper og skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

a) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger utbyggingsavtale og fremdriftsplan for miljølokket. I forbindelse med rammetillatelse må det foreligge en fremdriftsplan som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer og plassdannelser tenkes opparbeidet.**

b) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T7 og T8 samt gang- og sykkelveier fra Messeveien til Bygdøy som vist på kartet.**

c) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bygging av miljølokk over E18 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Statens veivesen, Oslo.**

d) **Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 og B2 må det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket (bygget) er ivaretatt. Nødvendige sikkerhetsanalyser m.v. som dokumenterer dette skal fremlegges for Jernbaneverket for kontroll og godkjenning.**
Før det gis tillatelse til innpassing av bebyggelse i felt B3 skal det i tillegg til dokumentasjon og godkjenning, som beskrevet for felt B1 og B2, foreligge en undertegnet avtale mellom tiltakshaver og Jernbaneverket Region Øst.

e) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T4, T6 samt parkeringsareal langs Messeveien som vist på kartet (se også §10.2).**

f) **For private arealer som ligger under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.**

g) **Det skal ikke gis rammetillatelse for lokket over E18 før det foreligger plan godkjent av Samferdselsetaten som viser tilfredsstillende mulighet for å opprettholde gang- og sykkelforbindelsen mellom Frognerkilen og Bestumkilen i anleggsfasene.**

h) **Det skal ikke gis brukstillatelse for tiltak innenfor feltene A1 og A2 før friområde/spesialområde friluftsområde i vassdrag er opparbeidet eller sikret finansielt ved bankgaranti.**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

KOPI

Dato: 09.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

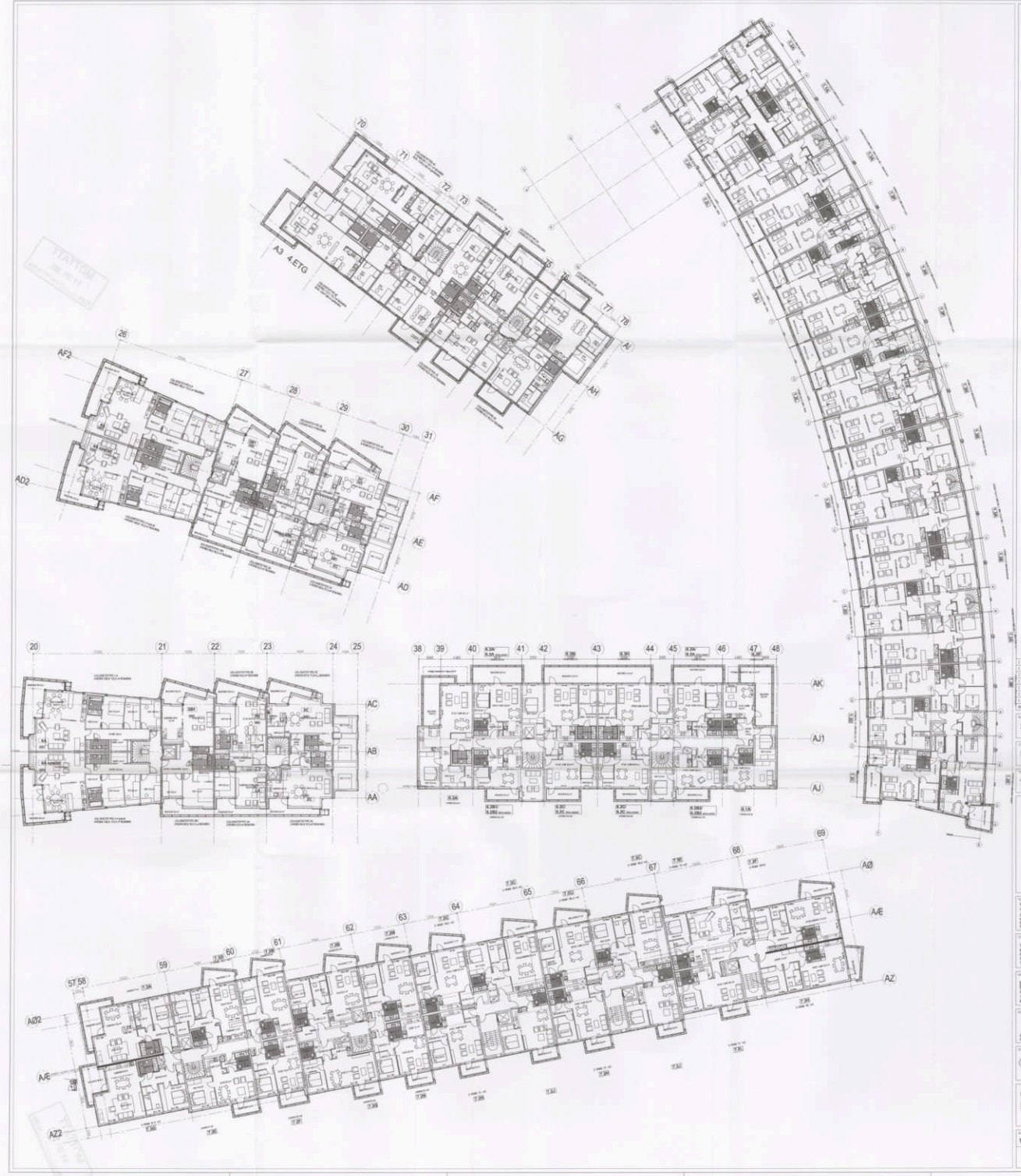
Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO



SJØLYSTSTRANDA BOLIGER

RAMMESØKNAD

A-A0-1-0040 | C 08

SJØLYSTSTRANDA

VEIDEKKE ASA

LPO arkitektur & design

4B Arkitekter as

TECHNO CONSULT

ITECH AS

E-21

OVERSIKTSPLAN
PLAN 4

14148	09.09.2002		1:200
	A-A0-1-0040		C 08

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Doknr: 22991 Tinglyst: 31.03.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGL
DAGBOKNR.: 2299/
31 MAR 2006
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200305954

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 3/417, 612, 638, 639, 640, 641, 642, 643 OG 303/1

1. ATKOMSTVEI: 2
   Gnr. 303 bnr. ~~1~~ skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Messeveien over gnr. 3 bnr. 638 som vist med gul farge på kart.

2. FELLESAREAL - UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 3 bnr. 417 skal være til felles bruk for gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643.

3. FELLESAREAL – UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 303 bnr. ~~1~~ skal være til felles bruk for gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS: 2
   Gnr. 3 bnr. 638 skal ha bruksrett til 124 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 639 skal ha bruksrett til 57 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 640 skal ha bruksrett til 54 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 641 skal ha bruksrett til 55 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 642 skal ha bruksrett til 80 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 643 skal ha bruksrett til 170 parkeringsplasser på gnr. 303 bnr. ~~1~~

5. BODER: 2
   Gnr. 3 bnr. 638 skal ha bruksrett til 41 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 640 skal ha bruksrett til 28 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 641 skal ha bruksrett til 30 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 642 skal ha bruksrett til 27 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~
   Gnr. 3 bnr. 643 skal ha bruksrett til 68 boder på gnr. 303 bnr. ~~1~~

6. BALKONGER / PRIVATE HAGER PÅ NABOGRUNN:
   Gnr. 3 bnr. 639, 640, 641, 642 og 643 skal ha rett til å ha balkonger liggende på gnr. 3 bnr. 417.

   Gnr. 3 bnr. 643 skal ha rett til å ha liggende balkonger og private hager på gnr. 3 bnr. 612.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD: 2
   Gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642, 643 og gnr. 303 bnr. ~~1~~ skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

8. VANNANLEGG:
   Gnr. 3 bnr. 638, 639, 640, 641, 642 og 643 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Messeveien over gnr. 3 bnr. 417 (grunneier) frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

9. AVLØPSANLEGG:
   Gnr. 3 bnr. 640, 641, 642 og 643 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Messeveien over gnr. 3 bnr. 417 frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

10. AVLØPSANLEGG:
    Gnr. 3 bnr. 638 og gnr. 3 bnr. 639 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for avløp

med nødvendige kummer gjennom gnr. 3 bnr. 417 (grunneier) frem til hovedledninger i Messeveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

11. NÆRINGSAREAL:
Gnr. 3 bnr. 612 gis evigvarende bruksrett til underjordisk næringsareal på gnr. 3 bnr. 643 som vist med grønn farge på kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
3	417, 612, 638, 639, 640, 641, 642,643
303	1 2

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter: ARVID SVEEN Leif Johansen

For eiend. 3/417, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 303/1 2:

Oslo 4/5-2005 881 401 287

Sted | Dato | Norges Varemesse Hjemmelshaver | Org.nr. (9 siffer)

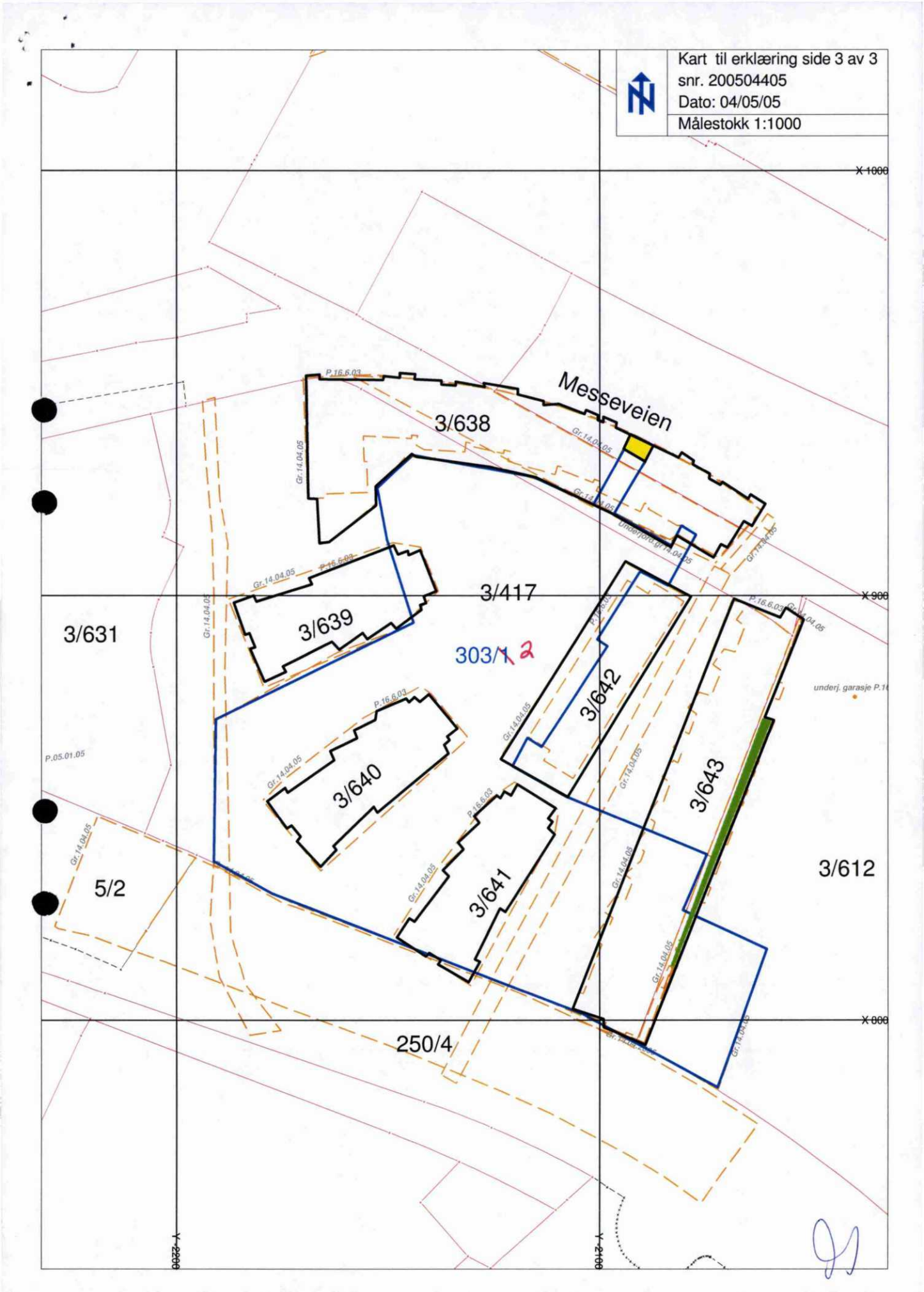
ETTER FULLMAKT SOLLYST STRANDA EIENDOM AS

For eiend. 3/612: Oslo 4/5-2005 974 483 769

Sted | Dato | Benull AS Hjemmelshaver | Org.nr. (9 siffer)

Bjørn Engstrøm
Bjørn Skjønsberg

Rettinger med rød penn = retting av skrivefeil
3/4-2006
Berit Danielsen
Plan-og bygningsetaten


Kart til erklæring side 3 av 3
snr. 200504405
Dato: 04/05/05
Målestokk 1:1000
Messeveien
3/638
3/639
3/417
3/631
303/1 2
3/642
3/643
3/640
3/641
3/612
5/2
250/4
P.16.6.03
Gr.14.04.05
P.05.01.05
underj. garasje P.1
X 1000
X 900
X 800
Y-2200
Y-2400

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune, ORG.NR. 971 040 823
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

TINGLYST
DAGBOKNR. 291092
21 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	3	642		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
922167559	Stiftelsen Norges Varemesse		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	39		11	B	41		21	B	45		31	B	43	
2	B	49	B	12	B	41	B	22	B	41		32	B	45	
3	B	49	B	13	B	45	B	23	B	41	B	33	B	41	
4	B	84	BG	14	B	32		24	B	45	B	34	B	41	
5	B	61	G	15	B	84	B	25	B	32		35	B	45	B
6	B	40	BG	16	B	43		26	B	84	B	36	B	32	
7	B	40	G	17	B	70	B	27	B	43		37	B	84	B
8	B	60	BG	18	B	69	B	28	B	70	B	38	B	43	
9	B	43	G	19	B	43	B	29	B	69	B	39	B	70	B
10	B	45		20	B	43		30	B	43	B	40	B	69	B
SUM BRØK	510			SUM BRØK	511			SUM BRØK	513			SUM BRØK	513		

SUM BRØK (TELLERE) 4626 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 291092 Tinglyst: 21.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Sjølyststranda Hus A6

Begjæring. Eiendommen gnr. /bnr. begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

Fra og med s.nr 41

Overført sum tellere snr. 1-40= 2047

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
41	B	43	B
42	B	43	
43	B	45	
44	B	41	
45	B	41	B
46	B	45	B
47	B	32	
48	B	59	B
49	B	43	
50	B	69	B
51	B	69	B
52	B	43	B
53	B	58	B
54	B	45	
55	B	41	B
56	B	41	B
57	B	45	B
58	B	59	B
59	B	43	
60	B	70	B
61	B	69	B
62	B	43	B
63	B	58	
64	B	45	
65	B	41	B
66	B	41	B
67	B	45	B
68	B	78	B
69	B	51	B
70	B	72	B
71	B	72	B
72	B	50	
73	B	78	B
74	B	78	B
75	B	51	B
76	B	72	B
77	B	72	B
78	B	50	B
79	B	78	B
80	B	111	B
81	N	192	
82	N	157	
Sum tellere s.nr 1-82		4626	

Dato: Partenes underskrifter:

Bjørn

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 18/4-06		BJØRN LIND	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

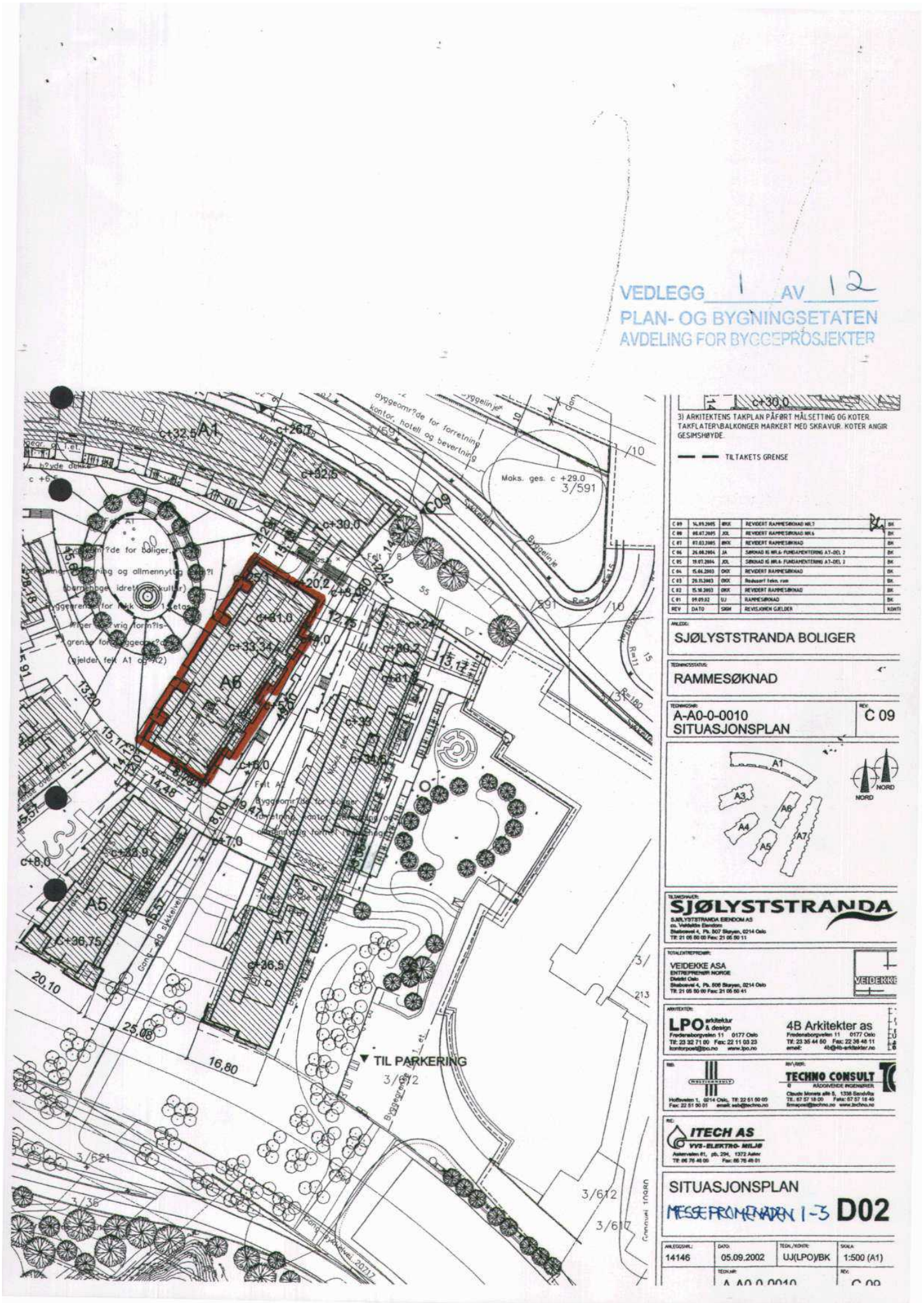
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
3	642		1-82	**i Oslo kommune**

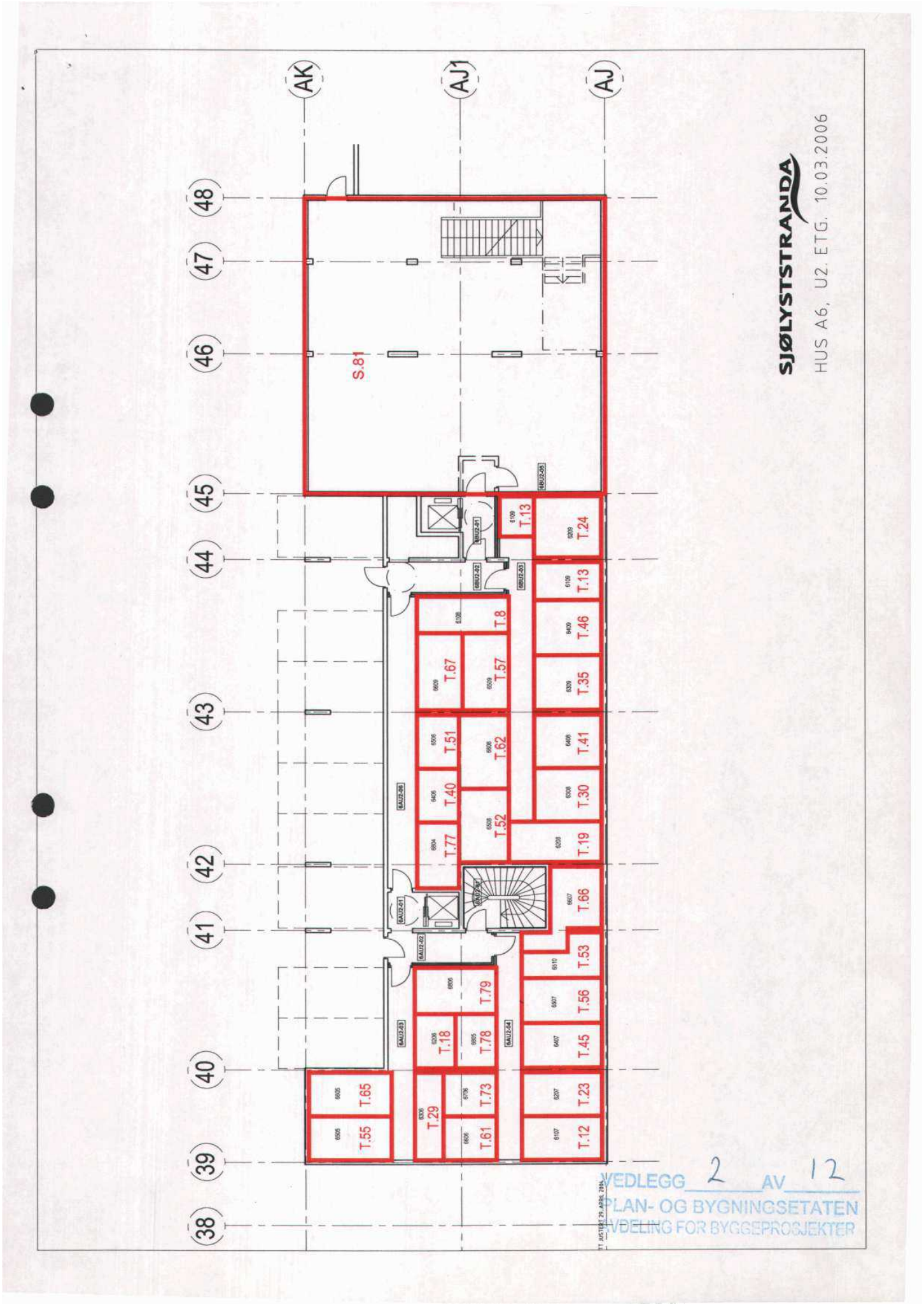
Dato	Underskrift	Stempel
31/5-2006	Bent Danielsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

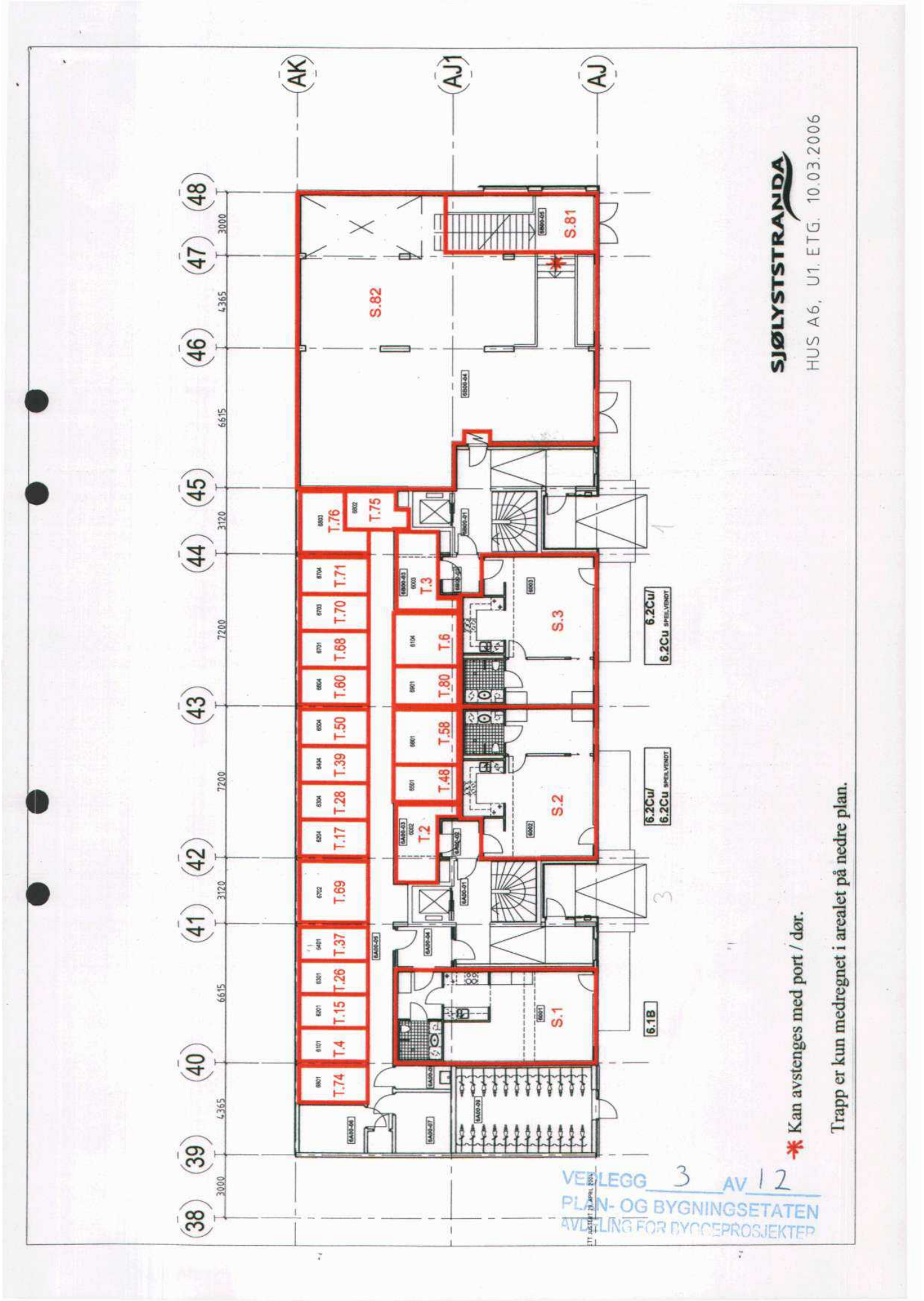
Noter:

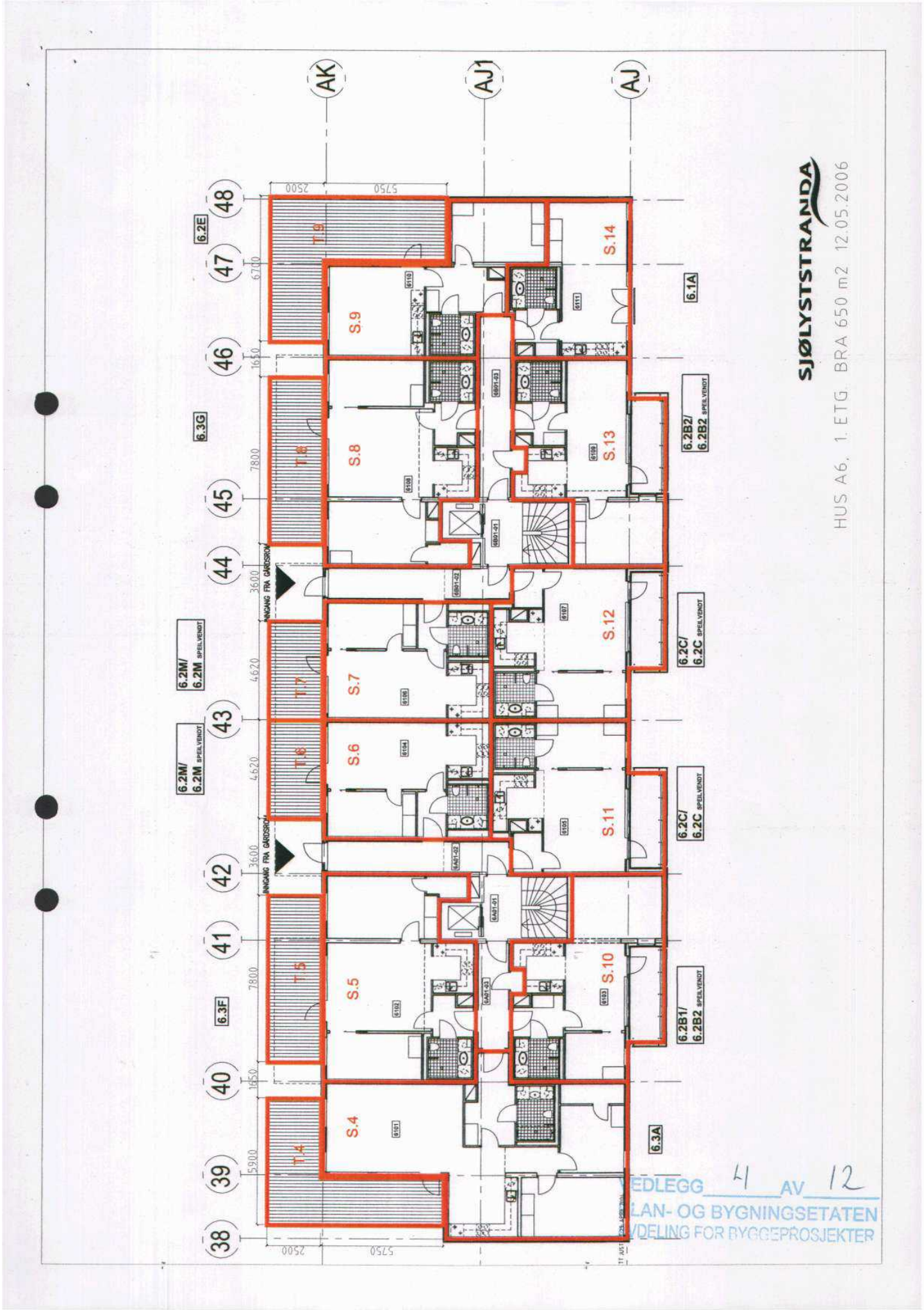
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

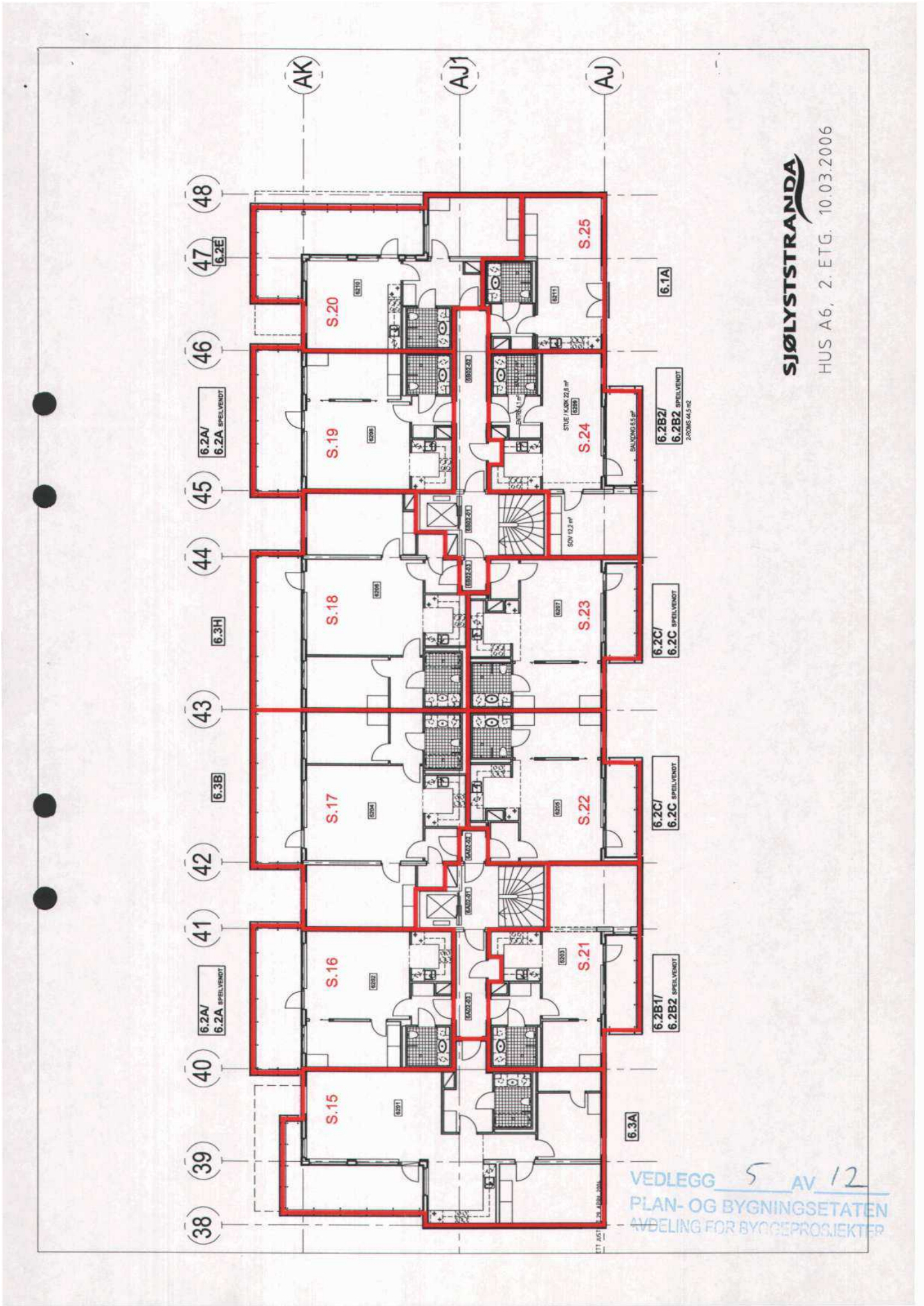
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

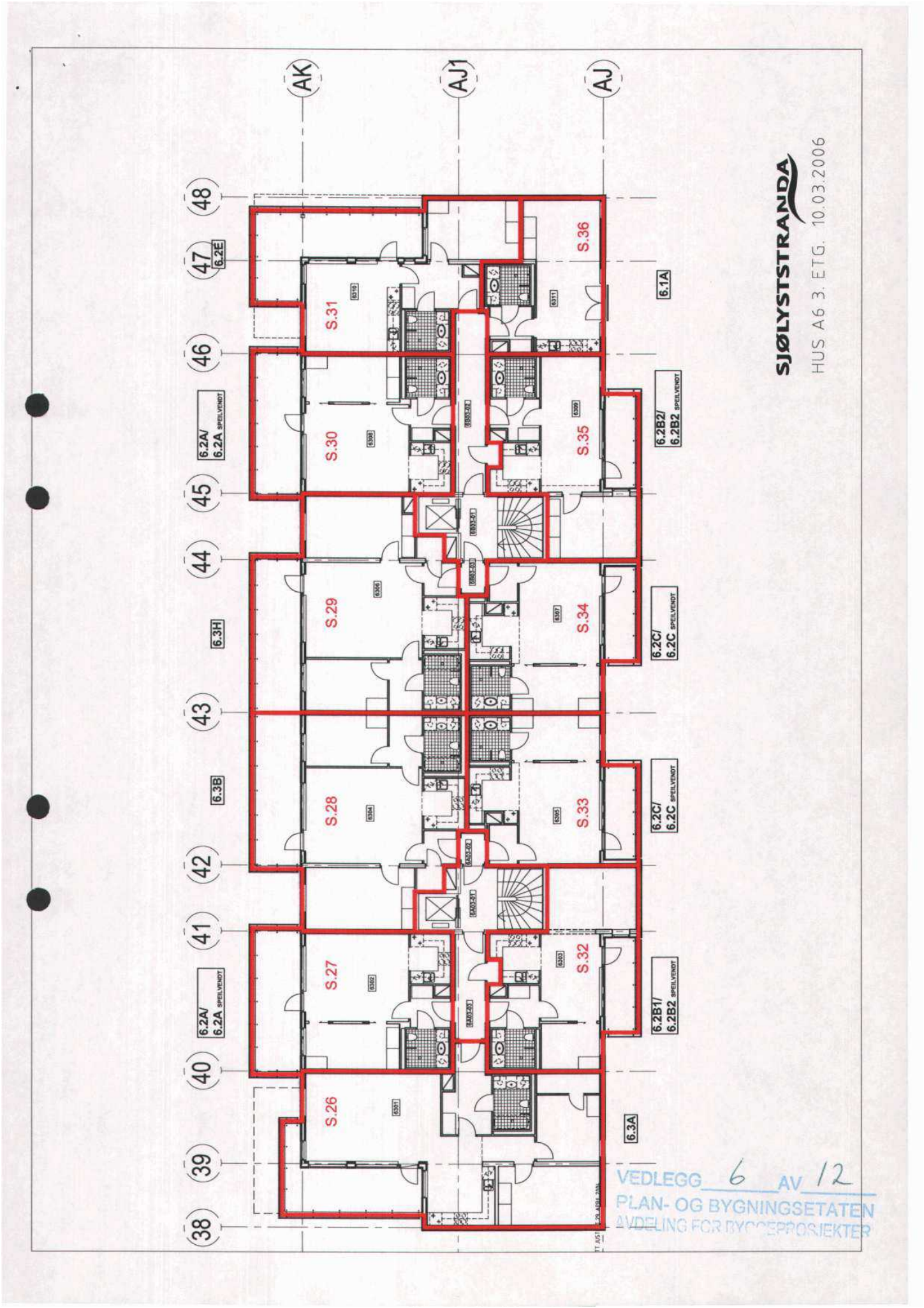


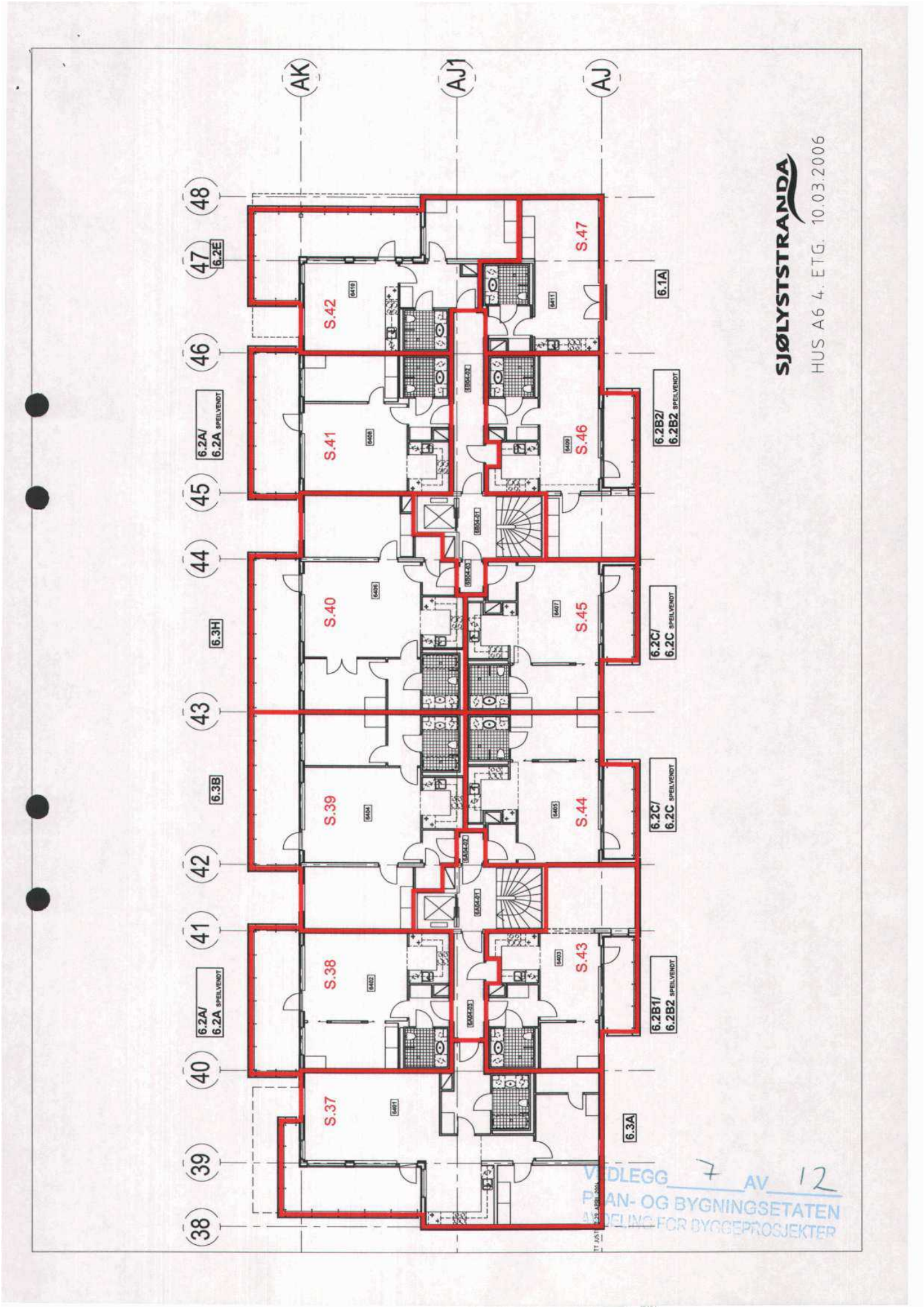

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
S.81
T.13
T.24
T.8
T.67
T.57
T.46
T.35
T.51
T.62
T.41
T.40
T.30
T.77
T.52
T.19
T.66
T.53
T.79
T.18
T.78
T.56
T.45
T.65
T.55
T.29
T.73
T.23
T.61
T.12
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, U2. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

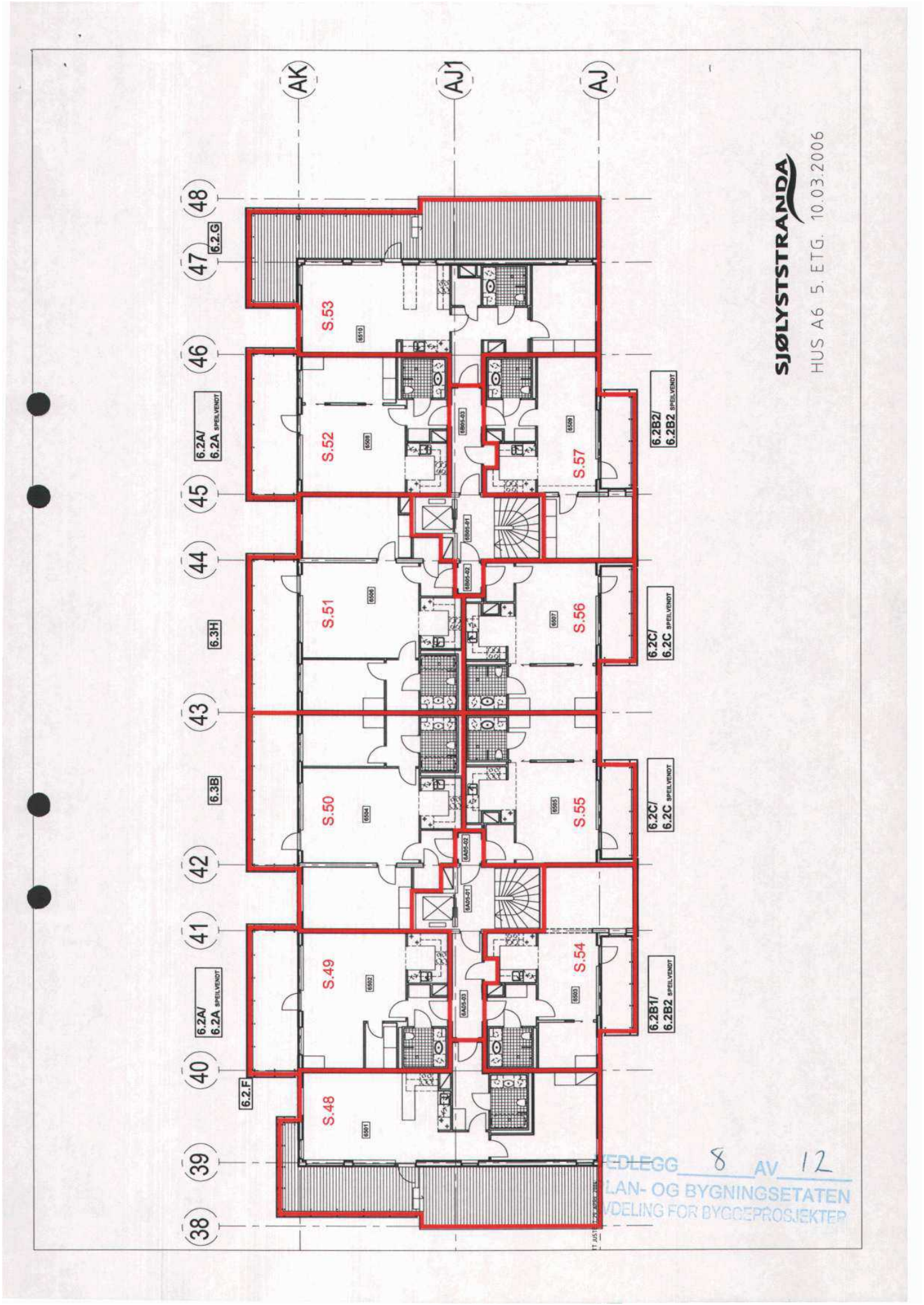

SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, U1. ETG. 10.03.2006
(AK)
(AJ1)
(AJ)
(38)
(39)
(40)
(41)
(42)
(43)
(44)
(45)
(46)
(47)
(48)
S.81
S.82
S.3
S.2
S.1
T.76
T.75
T.71
T.70
T.68
T.60
T.50
T.39
T.28
T.17
T.69
T.37
T.26
T.15
T.4
T.74
T.3
T.6
T.80
T.58
T.48
T.2
6.2Cu
6.2Cu SPEILVENDT
6.1B
* Kan avstenges med port / dør.
Trapp er kun medregnet i arealet på nedre plan.
VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

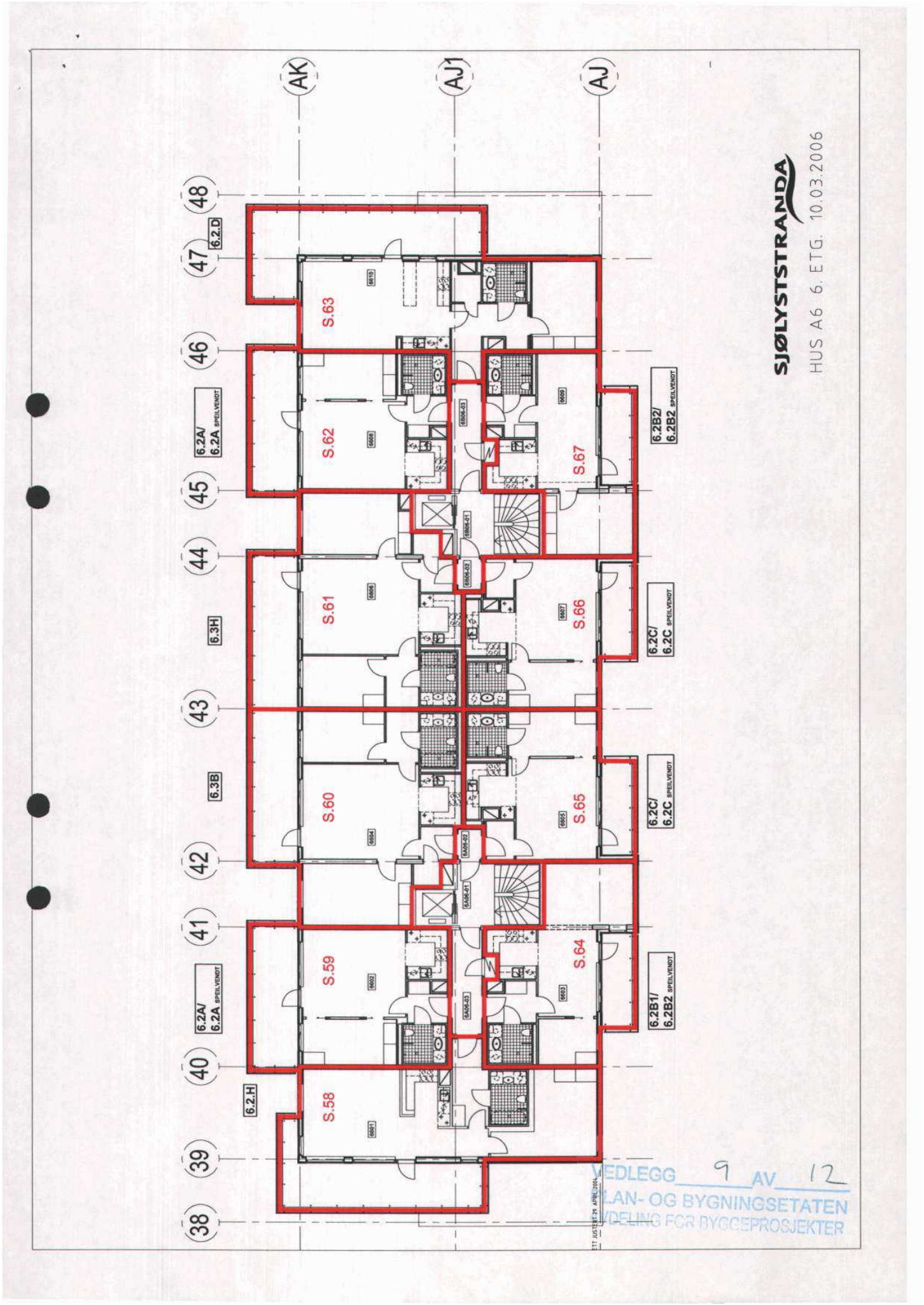

AK
AJ1
AJ
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, 1. ETG. BRA 650 m2 12.05.2006
S.4
S.5
S.6
S.7
S.8
S.9
S.10
S.11
S.12
S.13
S.14
T.4
T.5
T.6
T.7
T.8
T.9
6.2E
6.3G
6.3F
6.2M/ 6.2M SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.1A
6.3A
INNGANG FRA GÅRDSROM
VEDLEGG 4 AV 12
BYGGESAK- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

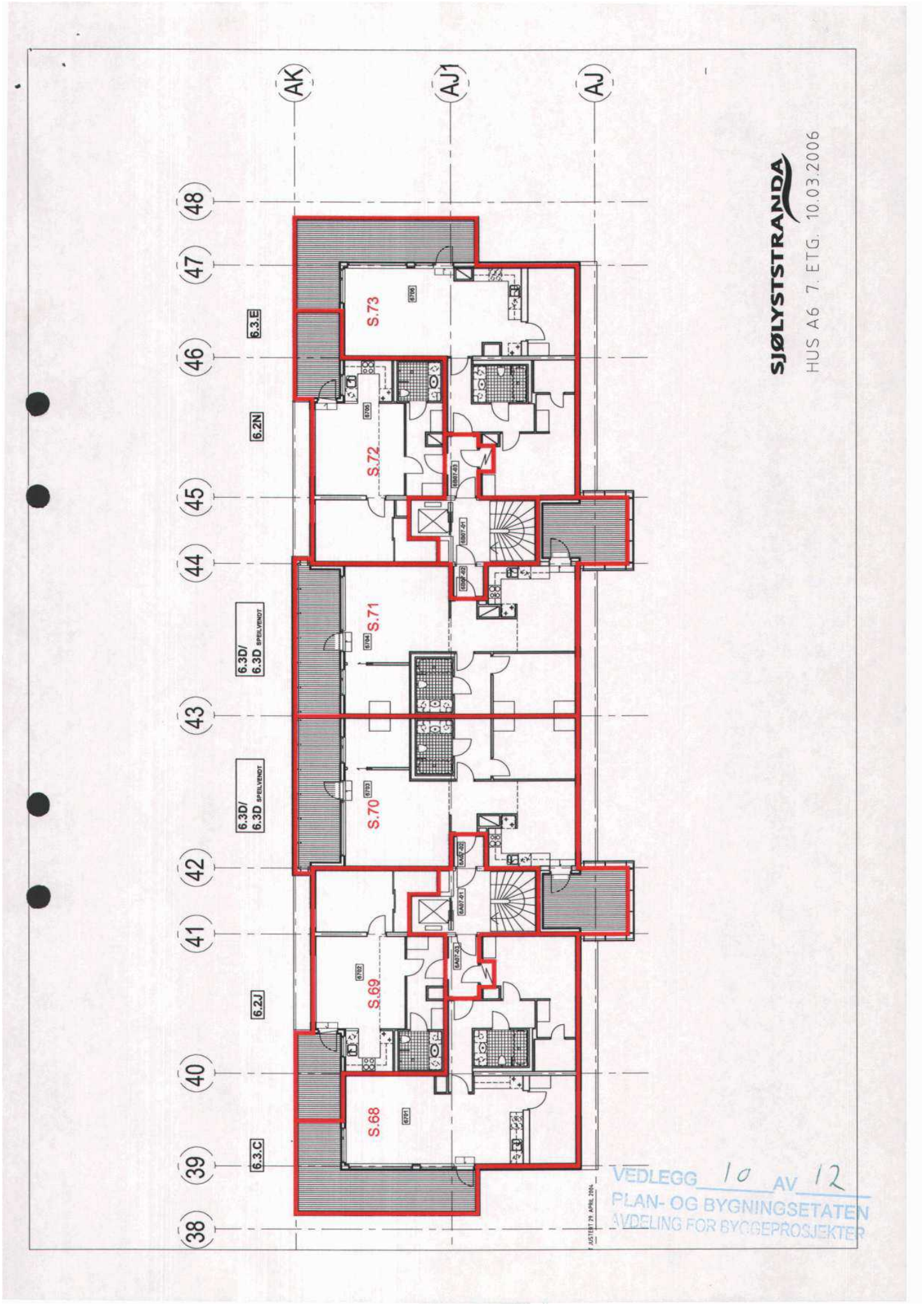

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.2E
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3H
6.3B
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3A
6.1A
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
S.15
S.16
S.17
S.18
S.19
S.20
S.21
S.22
S.23
S.24
S.25
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6, 2. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

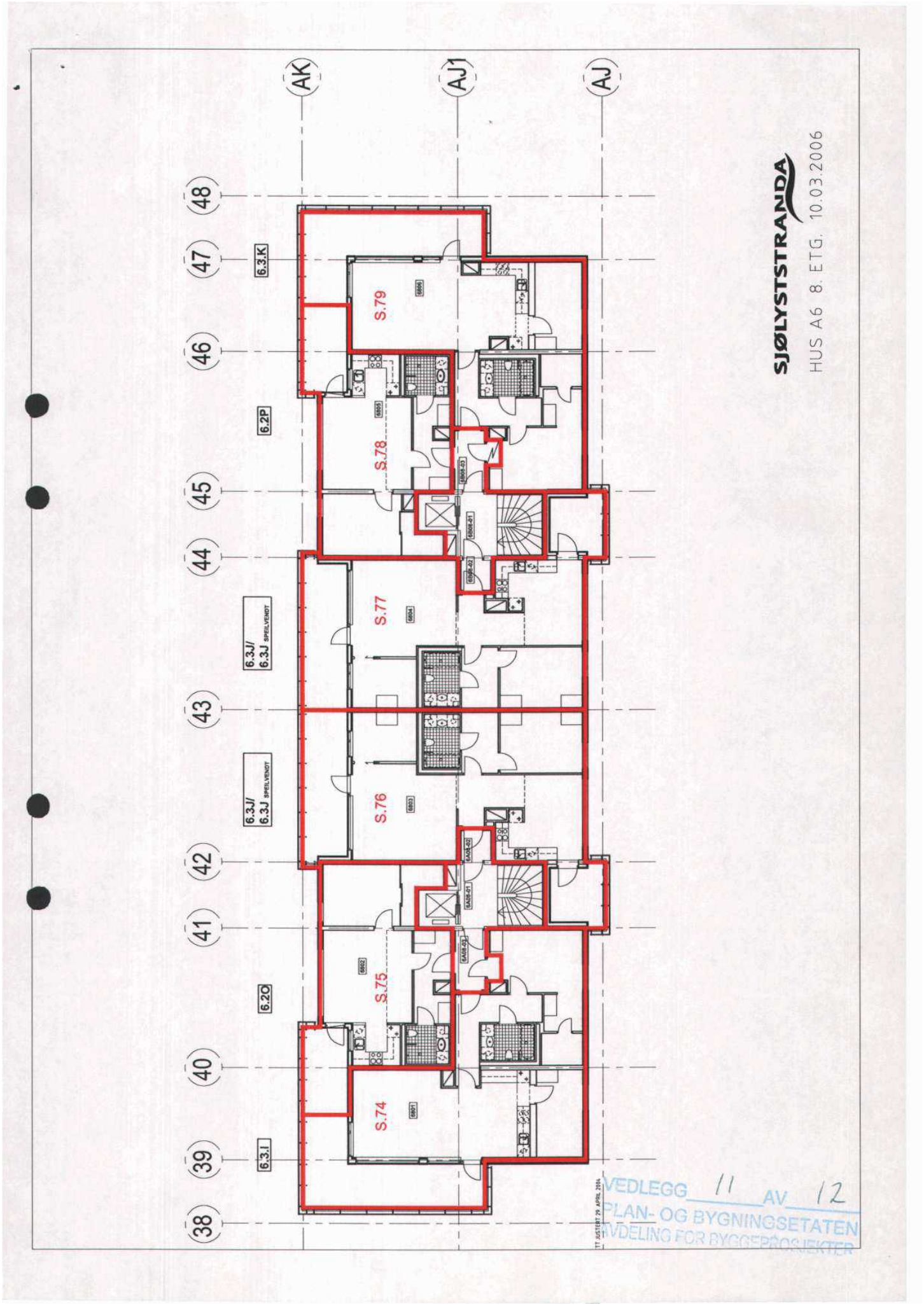

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
S.26
S.27
S.28
S.29
S.30
S.31
S.32
S.33
S.34
S.35
S.36
6.2E
6.1A
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.3H
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.3B
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.3A
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 3. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

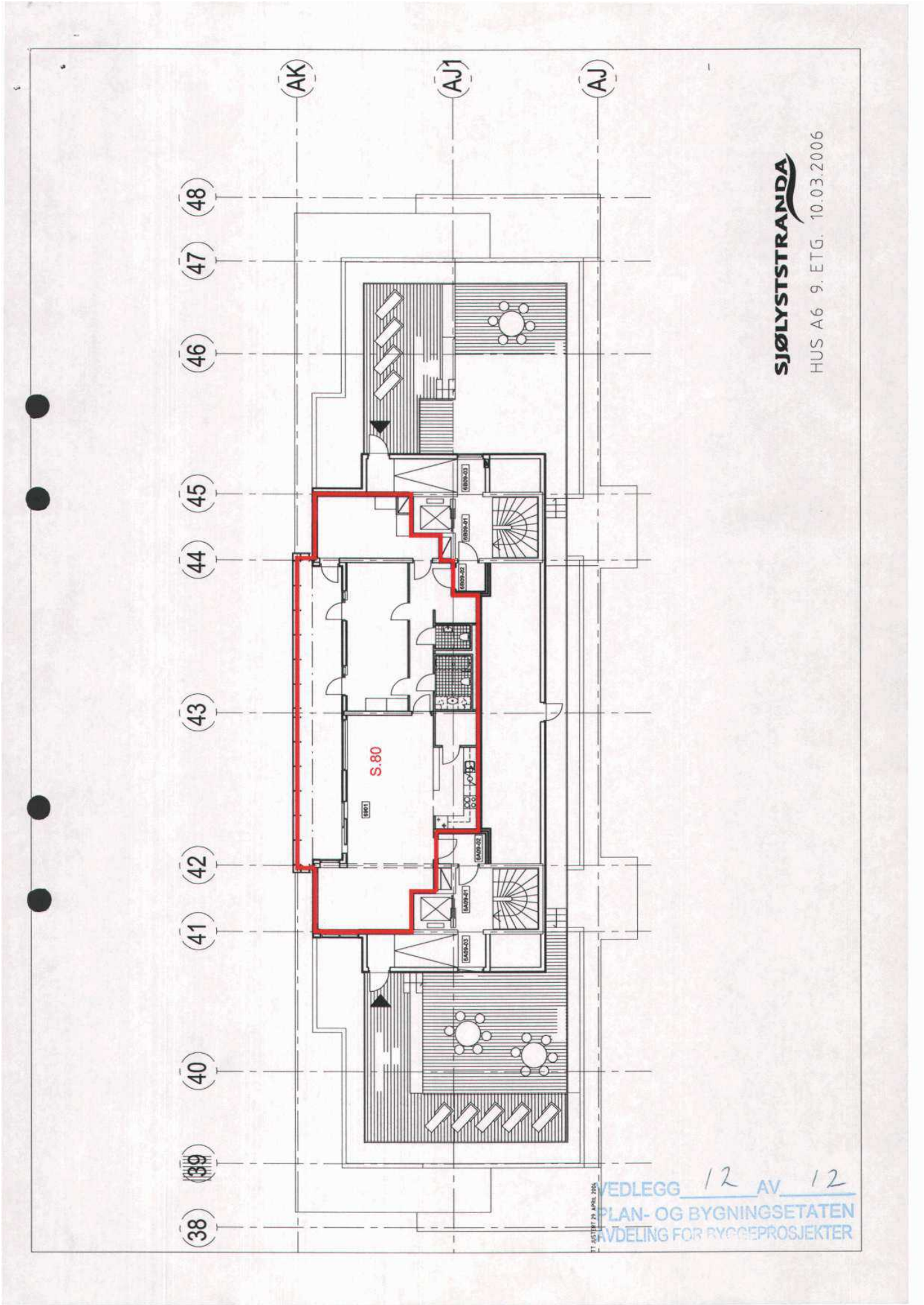

AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.2E
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3H
6.3B
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3A
6.1A
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
S.37
S.38
S.39
S.40
S.41
S.42
S.43
S.44
S.45
S.46
S.47
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 4. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
S.48
S.49
S.50
S.51
S.52
S.53
S.54
S.55
S.56
S.57
6.2F
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3B
6.3H
6.2G
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 5. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.2.D
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.3H
6.3B
6.2A/ 6.2A SPEILVENDT
6.2.H
6.2B2/ 6.2B2 SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2C/ 6.2C SPEILVENDT
6.2B1/ 6.2B2 SPEILVENDT
S.63
S.62
S.67
S.61
S.66
S.60
S.65
S.59
S.64
S.58
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 6. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.3.E
6.2N
6.3D/
6.3D SPEILVENDT
6.3D/
6.3D SPEILVENDT
6.2J
6.3.C
S.73
S.72
S.71
S.70
S.69
S.68
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 7. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
6.3.K
6.2P
6.3J/ 6.3J SPEILVENDT
6.3J/ 6.3J SPEILVENDT
6.2O
6.3.I
S.79
S.78
S.77
S.76
S.75
S.74
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 8. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


AK
AJ1
AJ
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
S.80
SJØLYSTSTRANDA
HUS A6 9. ETG. 10.03.2006
VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 301 Gnr. 303 Bnr. 2 Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 37546 Tinglyst: 15.01.2008
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS

Eierseksjonene som er nevnt i denne erklæring har bruksrett til parkeringsplass i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 303, bnr 2, i Oslo. Erklæringen angir hvor mange parkeringsplasser for bil eller motorsykkel (MC) som hver eierseksjon har bruksrett til.

Bruksretten tinglyses med eierseksjonene som rettighetshavere. Det er den som til enhver tid er hjemmelshaver til eierseksjonen som kan utøve bruksretten.

For bruksretten gjelder følgende rådighetsbegrensning:

1. Bruksrett kan kun overdras til hjemmelshavere til eierseksjoner og borettslagsandeler i boligselskapene som omfattes av boligprosjektet Sjølyststranda. Som rettighetshaver til bruksrett til parkeringsplass kan kun tinglyses en av eierseksjonene eller en av borettslagsandelene i følgende boligselskaper:

1.	Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4
2.	Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7
3.	Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6
4.	Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5
5.	Skøyentorget Eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1
6.	Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3
7.	Skøyentorget Borettslag, (fremtidig seksjonseier i Skøyentorget Eierseksjonssameie)	A1

2. Bruksrett skal utøves i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende vedtekter for parkeringsanlegget.

Oslo, 13 / 12 2007

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Visje

Sjølyststranda Eiendom AS, org. nr.: 881 401 282

Arvid Sveen

Leif Edgar Johansen

Vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

BJØRN LIND

Adresse:

PRESTEVEIEN 1

1344 HASLUM

1. vitneunderskrift

PETTER JOHANSEN

Adresse:

VESTRE VEI 81 D

1397 NESØYA

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Hoffselva Boligsameie	3	639	1	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	5	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	8	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	9	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	11	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	12	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	13	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	16	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	17	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	19	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	20	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	21	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	22	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	24	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	25	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	26	Oslo	2	1
Hoffselva Boligsameie	3	639	27	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	28	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	29	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	30	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	31	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	32	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	33	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	34	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	35	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	36	Oslo	4	
Hoffselva Boligsameie	3	639	38	Oslo	1	1
Hoffselva Boligsameie	3	639	39	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	40	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	41	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	42	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	43	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	44	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	45	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	46	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	47	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	49	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	50	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	51	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	52	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	53	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	54	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	55	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	56	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	57	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	58	Oslo	3	1
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vislie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Hoffselva Boligsameie	3	639	59	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	60	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	61	Oslo	2	
Hoffselva Boligsameie	3	639	62	Oslo	1	
Hoffselva Boligsameie	3	639	63	Oslo	3	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	1	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	2	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	3	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	4	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	5	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	6	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	7	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	8	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	9	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	11	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	13	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	14	Oslo	2	1
Bestumkilen Boligsameie	3	640	15	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	16	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	17	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	18	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	20	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	21	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	22	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	23	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	24	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	25	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	26	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	27	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	28	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	29	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	30	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	31	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	32	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	35	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	36	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	38	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	39	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	40	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	42	Oslo	4	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	43	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	44	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	45	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	47	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	48	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	49	Oslo	1	
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vislie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Bestumkilen Boligsameie	3	640	50	Oslo	2	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	51	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	52	Oslo	1	
Bestumkilen Boligsameie	3	640	53	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	1	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	4	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	5	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	6	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	7	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	8	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	9	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	11	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	12	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	13	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	14	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	15	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	16	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	17	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	19	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	20	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	21	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	22	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	23	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	24	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	25	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	26	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	28	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	29	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	31	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	32	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	33	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	34	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	35	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	36	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	37	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	38	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	39	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	40	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	42	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	43	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	44	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	45	Oslo	1	1
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	46	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	47	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	48	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	49	Oslo	1	
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vislie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	50	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	51	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	52	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	53	Oslo	2	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	54	Oslo	1	
Sjølystpromenaden Boligsameie	3	641	55	Oslo	1	1
Sjølystgården Boligsameie	3	642	2	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	4	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	5	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	8	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	11	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	13	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	15	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	17	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	18	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	24	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	25	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	26	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	27	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	28	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	29	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	31	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	32	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	35	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	37	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	38	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	39	Oslo	1	1
Sjølystgården Boligsameie	3	642	40	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	43	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	45	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	50	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	51	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	52	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	53	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	54	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	55	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	58	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	59	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	60	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	61	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	62	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	63	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	64	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	66	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	67	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	68	Oslo	1	
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vislie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Sjølystgården Boligsameie	3	642	69	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	70	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	71	Oslo	2	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	72	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	73	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	74	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	75	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	76	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	77	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	79	Oslo	1	
Sjølystgården Boligsameie	3	642	80	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	1	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	2	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	3	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	4	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	5	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	6	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	7	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	8	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	12	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	13	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	14	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	16	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	17	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	19	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	20	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	21	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	22	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	23	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	24	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	26	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	31	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	32	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	33	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	35	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	37	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	39	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	40	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	41	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	42	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	43	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	45	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	46	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	48	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	51	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	52	Oslo	1	
Dato: 13.12.2007	**Signatur:**					

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi
Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Vislie

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	53	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	54	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	55	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	56	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	58	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	59	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	60	Oslo	2	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	61	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	62	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	63	Oslo	2	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	65	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	66	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	67	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	72	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	73	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	74	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	75	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	76	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	77	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	78	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	80	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	81	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	82	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	83	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	84	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	85	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	92	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	95	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	96	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	97	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	99	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	100	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	102	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	104	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	105	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	106	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	107	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	113	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	117	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	118	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	119	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	121	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	123	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	124	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	126	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	127	Oslo	1	

Dato: 13.12.2007

Signatur:

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi Oslo, den 14/1-08
Geir Vetle Visle

Vedlegg til erklæring om bruksrett til parkeringsplass på gnr. 303, bnr. 2.

Sameie	Gnr	Bnr	Snr	Kommune	P-plass bil	P-plass MC
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	128	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	129	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	138	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	139	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	140	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	141	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	142	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	143	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	144	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	145	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	146	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	147	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	148	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	149	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	150	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	151	Oslo	2	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	152	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	153	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	154	Oslo	2	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	155	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	156	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	157	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	158	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	159	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	160	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	161	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	163	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	164	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	165	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	166	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	167	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	168	Oslo	1	1
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	169	Oslo	1	
Karenslyst Plass Boligsameie	3	643	170	Oslo	1	

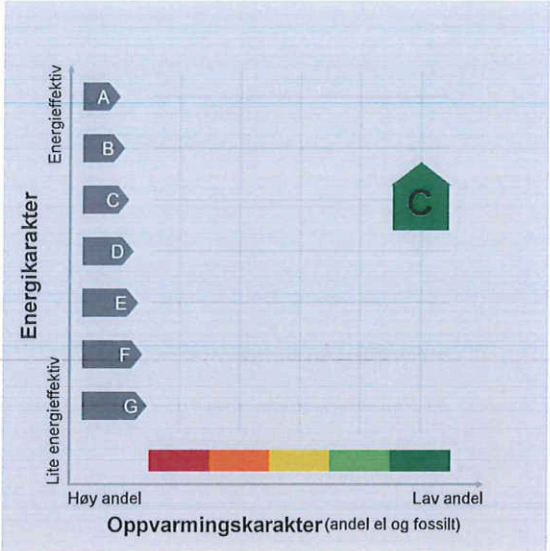
Dato: 13.12.2007

Signatur:

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
Rett kopi 14/11-08
Oslo, den
Geir Vetle Vislie

ENERGIATTEST

Adresse	Messepromenaden 3
Postnummer	0279
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	642
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736952
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-187528
Dato	06.11.2025



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.

Messepromenaden 3

Nabolaget Skøyen - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	22 min 1.8 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 3.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	5 min 3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	3 min 0.3 km
Skøyen stasjon Linje 20, 31, 130, 140	4 min 0.3 km
Skøyen Linje 13	6 min 0.5 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	4 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

BARNEHAGER

Tingeliten Kanvas-barnehage (1-5 å... 33 barn	9 min 0.7 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 0.8 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å... 71 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Skøyen	3 min
Coop Mega Sjølyst	3 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

Skøyentorget	3 min
Boots apotek Skøyen	4 min
Skøyen Vinmonopol	3 min

SPORT

Ferd stadion	5 min
Casinetto balløkke	11 min
SATS Sjølyst	4 min
EVO Sjølyst	4 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

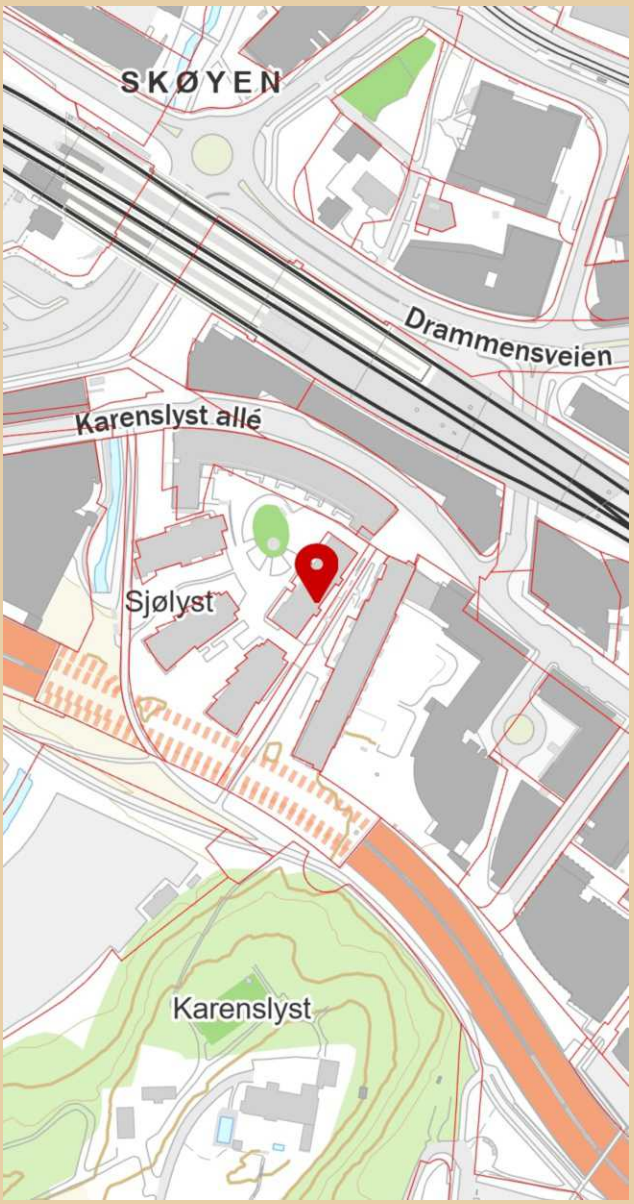
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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:
Messepromenaden 3, 0279 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 642, Snr. 38, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251047

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
